

FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE

ISABELA ARAUJO LIMA

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR

ARACAJU

2014

ISABELA ARAUJO LIMA

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR

Monografia apresentada à Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe-FANESE, como pré-requisito para a obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientadora:
Prof.^a Dr.^a Clara Angélica Gonçalves Dias.

**Aracaju
2014**

ISABELA ARAUJO LIMA

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR

Monografia apresentada à Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe-FANESE, como pré-requisito para a obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientadora:
Prof.^a Dr.^a Clara Angélica Gonçalves Dias.

APROVADA EM:/...../.....

.....
ORIENTADORA: PROF.^a DR.^a CLARA ANGELICA GONÇALVES DIAS

Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

.....
PROF.^o CONVIDADO(A)

Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

.....
PROF.^o CONVIDADO (A)

Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

Aos meus pais, família e amigos, aos quais respeito, amo e admiro.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus que me ama incondicionalmente e deu-me a vida para fazer dela instrumento em Suas mãos.

Aos meus pais Janser Inocência Lima e Nilma Araujo Lima que são reflexo fundamental do amor de Deus em minha vida, apoiando-me e incentivando-me para seguir em frente.

À meu esposo Fabio Rosa Rodrigues, exemplo de profissional advogado operador excelente do Direito, que acredita mais em mim do que eu mesma, agindo com amor e paciência.

À minha filha Nathalie Araujo Rosa Rodrigues, amor da minha vida, minha grande razão para querer ser uma pessoa melhor.

À minha família, em especial ao meu irmão Marcelo Araujo Lima, a Iraci Áurea dos Santos e demais familiares pelo apoio e pelas palavras de força e incentivo.

À família Fanese e aos meus colegas de turma que estiveram junto comigo ao longo desta caminhada.

À coordenação do curso de Direito, em especial ao Coordenador Professor Vitor Condorelli e ao Coordenador Professor Pedro Durão pela dedicação, cordialidade e profissionalismo com que atuam dentro e fora da faculdade.

A todos os meus professores, respeitáveis mestres na arte da vida e do ensino.

À minha querida professora e orientadora Clara Angélica Gonçalves Dias pela admiração que lhe tenho, pelo exemplo em ser uma pessoa de caráter invejável, pela inteligência e entusiasmo em ensinar que nos contagia.

O ouro e a prata são provados pelo fogo, mas é o Senhor que revela quem as pessoas realmente são.

Provérbios 17:3

RESUMO

Uma vez que a construção civil faz parte das atividades exercidas pela sociedade e que o mercado imobiliário está em ascensão nos dias atuais, a responsabilidade civil do construtor ganha enfoque, delineando muitas questões que envolvem a relação entre profissionais construtores, operários, proprietário do terreno ou obra, vizinhos, terceiros, a Administração Pública, incorporadores e adquirentes. Devido a isto, o presente trabalho tem como objetivo discorrer a respeito da responsabilidade civil do construtor e seus desdobramentos na esfera jurídica, promovendo uma revisão bibliográfica atualizada, através da análise do Código Civil vigente e a partir da incidência do Código de Defesa do Consumidor. Tendo início com a abordagem das noções sobre responsabilidade civil, sua evolução histórica, suas tendências contemporâneas, conceitos e requisitos, seguimos o estudo detalhando o conceito de construtor, diferenciando-o das mais diversas categorias profissionais, e posteriormente ressaltando as variadas incidências da responsabilidade civil de acordo com as diferentes modalidades da construção, qualidades exigidas, âmbitos jurídicos e tipos de danos e prejuízos causados. Analisaremos, concomitantemente, legislações esparsas que muito tem a acrescentar no aprofundamento do presente tema, pertinentes às normas técnicas da área da engenharia, arquitetura e urbanismo. A obrigação do construtor, sendo de resultado, deve-se atentar para a perfeição, solidez e segurança da obra, evitando vícios ou defeitos, aparentes ou ocultos, danos a vizinhos e terceiros, considerando a qualidade das obras resultantes em edificações, visando garantir o conforto e o bem-estar não só dos usuários, mas a incolumidade e a segurança da coletividade.

PALAVRAS-CHAVES: Responsabilidade Civil; Construtor; Construção Civil; Danos;

ABSTRACT

Once civil constructions makes part of the activities done by society, and that the building market is presently rising up, the civil constructor's responsibility gains attention by raising many questions which comprehend the relationship between construction professionals, workers, terrain or building proprietors, neighbors, third parts and the Public Administration Boards, incorporators and buyers. Due to that, this present paper aims to discuss about the civil responsibility of the constructor and its scattering through the law environment, resulting in an actual bibliographic reviewing by analysis of the Civil Code in use, starting from the incidence of the Consumer's Defense Code. Having its starting point in the approaching of the notions of Civil Responsibility, its historical evolution, its contemporary trends, concepts and requirements, we followed the study detailing the constructor's concept by differing from the most diverse professional categories and further on focusing the most diverse incidents of the civil responsibility according to the different types of civil constructions required qualities, law environment and types of damages and harms caused . We will make an analyses, in the same time, sparse legislations that have a lot to contribute with the deepening of present theme, belonging to the technical norms in the engineering, architecture and urbanization areas. The constructor's obligation, being as a result, must fulfill perfection, solidity and security of the building, avoiding viciousness or failures, showing off or hidden, harms to neighbors and third parts, considering the quality of jobs resulting in buildings, aiming to gain comfort and well being not only for the users, but also protection and people security .

KEYWORDS: Civil Responsibility; Constructor; Civil Construction; Harms.

LISTA DE SIGLAS

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CAU/BR – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CDC - Código de Defesa do Consumidor

CC – Código Civil

CF – Constituição Federal

CP - Código Penal

CPP - Código Processual Penal

CPC - Código Processual Civil

CLT – Consolidação das Leis do Trabalho

EMURB – Empresa Municipal de Obras e Urbanização

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária

NBR - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas

LISTA DE ABREVIATURAS

etc. – etecetera

art. – artigo

arts. - artigos

ss. - e seguintes

p. – página (s)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	13
2. NOÇÕES GERAIS SOBRE RESPONSABILIDADE CIVIL.....	17
2.1. Breve Histórico da Responsabilidade Civil.....	18
2.1.1. Tendências Contemporâneas da Responsabilidade Civil.....	21
2.1.2. O Direito Civil Constitucional e a Responsabilidade Civil.....	26
2.2. Conceito, Fontes e Função da Responsabilidade Civil.....	28
2.3. Espécies de Responsabilidade.....	30
2.3.1. Responsabilidade Civil e Penal.....	30
2.3.2. Responsabilidade Contratual e Extracontratual.....	31
2.3.3. Responsabilidade Subjetiva e Objetiva.....	32
2.3.4. Responsabilidade nas Relações de Consumo.....	33
2.4. Pressupostos da Responsabilidade.....	35
2.4.1. Extracontratual Subjetiva.....	35
2.4.1.1. Ação ou Omissão (Conduta).....	35
2.4.1.2. Culpa/ Imputabilidade.....	36
2.4.1.3. Nexo Causal.....	38
2.4.1.4. Dano.....	39
2.4.2. Extracontratual Objetiva.....	40
2.4.2.1. A Teoria do Risco.....	40
2.4.3. Contratual.....	42

2.5. Excludentes da Responsabilidade.....	44
3. O CONCEITO DE “CONSTRUTOR”.....	47
4. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR.....	51
4.1. Evolução Histórica.....	52
4.2. Noções sobre o Contrato de Construção.....	54
4.2.1. Construção por Empreitada.....	56
4.2.2. Construção por Administração.....	58
4.3. Responsabilidades Decorrentes da Construção.....	59
4.3.1. Considerações Prévias.....	60
4.3.2. Pela Perfeição da Obra.....	61
4.3.3. Por Vícios Redibitórios.....	63
4.3.4. Pela Solidez e Segurança da Obra.....	65
4.3.5. Por Danos a Vizinhos e Terceiros.....	67
4.3.6. Por Subempreitada.....	69
4.3.7. Ético-profissional.....	70
4.3.8. Trabalhista e Previdenciária.....	72
4.3.9. Por Fornecimentos.....	73
4.3.10. Por Informações.....	74
4.3.11. Por Tributos.....	76
4.3.12. Administrativa.....	76
4.3.13. Por Construção Clandestina.....	78
4.3.14. Por Obra Pública.....	80
4.4. Responsabilidade do Dono da Obra ou Empreitante.....	81

4.5. Responsabilidade dos Engenheiros e Arquitetos.....	82
4.6. Responsabilidade do Incorporador e do Construtor.....	84
5. A ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART).....	86
6. LEGISLAÇÕES ESPARSAS.....	88
7. CONCLUSÃO.....	91
REFERÊNCIAS.....	93

1- INTRODUÇÃO

Discute-se nos dias atuais a Responsabilidade Civil por ser um tema dinâmico, em constante evolução, cujas transformações são pautadas na vivência da sociedade diante dos novos desafios e problemas que se apresentam, requerendo soluções jurídicas.

Muitos proprietários não recorrem aos profissionais habilitados e muitos construtores, visando o lucro, adotam a construção acelerada, pouco se importando com a qualidade dos materiais, com a obediência às normas técnicas ou com a boa execução do serviço, gerando danos a serem reparados.

Foi com o intuito de aprofundar mais o estudo a respeito da construção que, diante da minha formação acadêmica anterior em Arquitetura e Urbanismo, fez-se destaque ao presente tema, elegendo-o para a contemplação.

A importância da responsabilidade civil, nos tempos atuais, prevê a restauração de um equilíbrio moral e patrimonial desfeito, buscando instituir princípios como a equidade (justiça), visando o bem da coletividade e a harmonia social. Assim, quem pratica um ato ou incorre em omissão que resulte em dano a outrem, deve suportar as consequências, tratando-se, pois de um fenômeno social. O direito, por sua vez, não deve deixar sem proteção as vítimas de prejuízos materiais ou morais. (GONÇALVES, 2012)

Com o presente trabalho pretende-se fazer um estudo aprofundado sobre a Responsabilidade Civil do Construtor, a fim de se estabelecer a importância do mencionado tema para garantia do princípio da equidade, observando as relações entre profissionais da construção, clientes e terceiros envolvidos, visando garantir os direitos dos envolvidos nas relações que permeiam a construção.

Após uma apresentação geral do tema proposto, a pesquisa irá tecer as primordiais discussões acerca da matéria na atualidade, bem como identificar a existência de controvérsias, e assim sendo, caracterizar como se dá a aplicação da lei aos casos concretos.

Para desenvolvimento da pesquisa, serão feitas de início considerações sobre um breve histórico da evolução da responsabilidade civil, destacando a evolução do

pensamento em relação à responsabilidade civil do construtor, instituindo a análise da importância do tema atual para doutrina, jurisprudência, ordenamento jurídico como um todo e profissionais do direito, bem como para os profissionais da construção. Assim, será feita uma análise sobre o desenvolvimento do instituto dentro contexto histórico do direito da responsabilidade civil até o modelo atual, o qual se encontra pautado na doutrina e na jurisprudência.

Temos que o primeiro avanço no sentido de atribuir responsabilidade civil ao construtor se deu com o código civil de 1916, que instituiu uma evolução de pensamentos a respeito do contrato de empreitada, diferenciando-o da administração da obra, embora nos dias atuais apresentem-se diferenças quanto à atribuição das responsabilidades para estas categorias ou modalidades.

Haja vista, para o estudo da responsabilidade civil em geral e em específico para o estudo da responsabilidade civil do construtor, importante faz-se a delimitação ou delineação do sujeito causador do dano quais sejam, em análise mais aprofundada, os profissionais construtores da atualidade em suas diversas categorias.

Como sabemos, existe uma extensa gama de profissionais habilitados à construção, classificados de acordo com as atividades que desempenham, mas com habilidades técnicas específicas estabelecidas pelo órgão competente à fiscalização CREA/CAU. São eles engenheiros, arquitetos e urbanistas, *designers* de interiores, técnicos em edificações, incorporadoras e construtoras, em nível de pessoas físicas ou jurídicas. Estabelecer, portanto, as diferenças entre estes entes e profissionais constitui um importante passo para a delimitação das atividades e para atribuição da responsabilidade civil de cada um.

Interessante faz-se notar que encontramos além das leis do Código Civil Brasileiro vigente (2002), e das leis do Código de Defesa do Consumidor, uma série de leis esparsas, que serão analisadas posteriormente e instituem o caráter das atividades relacionadas à construção, bem como regulamentam a atividade, instruem a ética profissional, instituem mecanismos fiscalizadores, e implementam a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) como documento obrigatório que delimita a responsabilidade profissional.

Partindo de tais premissas, abordaremos ao longo do nosso estudo, ainda, os diferentes aspectos que permeiam a relação entre cliente (dono da obra), construtor (profissional que executa a atividade), e terceiros (vizinhança, trabalhadores), a responsabilidade contratual e extracontratual, bem como a extensão do dano, a culpa do autor, a relevância da relação de causalidade entre o fato culposo e o dano (casos em que incide a responsabilidade subjetiva), os casos em que isso não se observa (responsabilidade objetiva), os fatores excludentes de responsabilidade, os tipos de vícios encontrados na entrega da obra ou após a mesma e a incidência do Código de Defesa do Consumidor como parâmetro para a indenização.

A eleição do tema decorreu da grande importância do assunto para o setor habitacional, que alcança não somente os contratantes, mas também a coletividade, pretendendo-se elucidar questões importantes com a discussão da evolução do contrato de empreitada ao longo do tempo, bem como de questões relativas às origens do direito brasileiro. (WAINER, 1991)

Não apenas ao empreiteiro e ao dono da obra, mas a todos os cidadãos e ao próprio Estado interessam a segurança e a solidez das obras, sendo o construtor, técnico responsável para com a sociedade como um todo. São trágicas as consequências sociais da atividade de um construtor irresponsável, resultando na morte de pessoas soterradas em desastres provocados por desabamentos, no desabrigo de famílias que perdem seus pertences e tudo o que possuem, nas consequências à vizinhança e prejuízos ao erário público para a reconstrução da infra-estrutura básica, etc. Diante dos complexos problemas emergentes do extraordinário surto de construções das últimas décadas, faz-se necessário que o legislador acompanhe as mudanças econômicas, políticas e sociais para refletirem nas leis os anseios e necessidades individuais e coletivas. (CAVALIERI FILHO, 2010)

O tema abordado é, pois, de grande atualidade e de grande importância para o estudioso e para o profissional do direito, assim como para os profissionais que atuam na construção. Grande é a relevância da responsabilidade civil nos tempos atuais, diante da necessidade da restauração do equilíbrio moral e patrimonial, contribuindo para o interesse da sociedade em promover o bem-estar e a harmonia.

A metodologia aplicada constitui-se por meio de investigação doutrinária através de pesquisa bibliográfica, utilizando o embasamento legal principalmente através da interpretação do Código Civil, da Constituição Federal e do Código de Defesa do Consumidor, além de leis esparsas.

A pesquisa bibliográfica contempla o levantamento de referências na forma de artigos científicos, monografias, dissertações, teses, resumos de pesquisas aprovadas em eventos científicos, textos publicados em livros, e outros, significando, portanto, um acesso de fontes secundárias importantes. Para tanto, recorreremos aos repositórios da Internet, além da coleta em bibliotecas públicas e particulares.

Como técnica de estudos, demos ênfase a de fichamento distribuindo os conteúdos a serem analisados nos seguintes tópicos: assunto, referência bibliográfica, resumo, citações, metodologia aplicada, resultados apresentados, conclusões, comentário, ideiação, localização da obra, indicação (público alvo) e identificação.

Assim, dividimos o presente trabalho de forma que no primeiro capítulo, apresentamos a introdução. No decorrer do segundo capítulo, delineamos a evolução histórica da Responsabilidade Civil, destacando os conceitos gerais sobre o tema. Ao terceiro capítulo, destacamos o conceito de construtor, seguido pelo quarto capítulo, em que detalhamos a Responsabilidade Civil do Construtor, com a evolução histórica, noções sobre o contrato de construção e as responsabilidades decorrentes da atividade. No quinto capítulo discorreremos sobre o documento denominado ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e sua importância, além de apresentarmos as principais legislações esparsas sobre o tema no capítulo seis, finalizando com a conclusão no capítulo sétimo, relacionando, por fim, as referências que utilizamos.

2. NOÇÕES GERAIS SOBRE RESPONSABILIDADE CIVIL

Toda atividade que fomenta prejuízo traz consigo, como fato social, o problema da responsabilidade, pois ela se destina a restaurar o equilíbrio moral e patrimonial provocado pelo autor do dano, destacando-se, portanto, como aspecto da realidade social. (GONÇALVES, 2012)

Não devemos esquecer que a responsabilidade designa a obrigação de responder por alguma coisa; responsabilidade civil obriga à indenização se houver dano a alguém, decorrente de ato ilícito. (DOWER, 2008, p. 455)

Dentre as várias acepções existentes para a palavra, percebemos que algumas são fundadas em motivações psicológicas, outras em interpretação das leis, outras na doutrina do senso comum, porém notamos que seu significado perpassa a assertiva básica do ressarcimento em todas as vertentes. (GONÇALVES, 2012)

Responsabilidade civil é, assim, um dever jurídico sucessivo ou secundário, pois advém após o dano decorrente da violação de um dever jurídico originário, surgindo para recompô-lo, ou seja, o autor da conduta danosa pode ser compelido a restaurar o *status quo ante*. Como nem sempre isto é possível ser feito, faz-se a compensação por meio de uma indenização, fixada em proporção ao dano. (TARTUCE, 2012)

O ser humano, exposto forçosamente a maiores e mais frequentes riscos advindos do progresso da técnica e da ciência, acaba exigindo a evolução constante das leis de responsabilidade civil. Buscando, pois, atingir a própria essência, a responsabilidade civil tende a subverter seus próprios fundamentos para atingir maiores avanços. (PEREIRA, 2001)

Talvez seja um tanto paradoxal: tanto crescerá a necessidade de se garantir o ser humano, dentro desse turbilhão evolutivo, que a ideia de responsabilidade civil se tornará insuficiente, e será substituída por novos conceitos, que atingirão sua própria subsistência. (PEREIRA, 2001, p. 142)

Estudaremos, a seguir, a evolução do instituto da responsabilidade civil desde os primórdios do seu surgimento aos dias atuais, traçando um panorama das tendências futuras do instituto, enfatizando o aspecto da constitucionalização do direito civil, bem como enfrentaremos as diversas classificações doutrinárias

existentes, detalhando o assunto em questão para servir como base ao tema principal que é a responsabilidade civil do construtor.

2.1. Breve Histórico da Responsabilidade Civil

Nos primórdios da humanidade, o estudo da Responsabilidade Civil desenvolveu-se entre nós primeiramente sob a influência da lei de talião, que instituiu a máxima “olho por olho, dente por dente”. Predominava, portanto, uma reação imediata, instintiva e brutal do ofendido diante do dano. A auto-tutela imperava, não dando espaço ao Direito, nem ao estudo da culpa. (GONÇALVES, 2012)

É incontroverso que a responsabilidade, numa fase inicial das comunidades, não passava de um direito à vingança. A pessoa que sofria um mal podia, pelo próprio arbítrio, ir à desforra, ou buscar fazer justiça pelas próprias forças, no que não era reprimida pelo poder estatal que então existia. (RIZZARDO, 2013, p. 28 e 29)

Num estágio mais avançado, no entanto, temos a substituição da auto-tutela pela composição econômica, a tarifação dos danos, obrigatória na reparação como instituída o Código Ur-Nammu, o Código de Manu e a Lei das XII Tábuas. (GONÇALVES, 2012)

A diferenciação da pena e da reparação, entretanto, começa a ser esboçada em Roma, com a distinção entre os delitos públicos (perturbações à ordem), em que a pena econômica era recolhida aos cofres públicos e delitos privados em que a pena econômica destinava-se à vítima, culminando na Lei Aquília que esboça um princípio geral regulador da reparação do dano, a “culpa aquiliana”. (GONÇALVES, 2012)

Posteriormente, a jurisprudência francesa veio delinear o princípio aquiliano de que “a culpa ainda que leve, obriga a indenizar”. E assim, o Código de Napoleão inaugura a diferença entre culpa delitual e culpa contratual, fundando a responsabilidade civil na culpa. (GONÇALVES, 2012)

Enquanto o Código de Napoleão, haja vista, foi influenciado pelo Direito Romano, o Código Civil Alemão de 1986 previu o duplo modo de reparação de danos: a restituição natural, ou seja, o retorno dos fatos ao estado anterior ao dano, e a indenização pecuniária. (NADER, 2013)

A influência do Direito português no Brasil, no entanto, marcou um retrocesso, em que as Ordenações do Reino, que vigoraram no Brasil colonial confundiam reparação, pena e multa. (GONÇALVES, 2012)

Em relação ao Direito anglo-americano, com a chegada do século XX, houve a influência do famoso jurista Wendel Holmes que no contexto de pleno desenvolvimento industrial do Estados Unidos da América participou da edição de leis de responsabilidade civil fundadas na teoria objetiva. (NADER, 2013)

Para o direito brasileiro, inicialmente, a reparação era condicionada à condenação criminal. Nesta época encontravam-se em vigor as Ordenações Filipinas e posteriormente o Esboço de Teixeira de Freitas. (NADER, 2013)

O Código Civil Brasileiro de 1916 dedicou escassos dispositivos à responsabilidade civil, filiando-se à teoria subjetiva, exigindo-se prova do dolo ou culpa, pois em poucos casos a culpa era presumida. Com o progresso da ciência e o desenvolvimento industrial, a sociedade evoluiu e a multiplicação dos danos culminaram no surgimento de novas teorias. (GONÇALVES, 2012)

A teoria do risco, por exemplo, surge como amparo à vítima quando a proteção ao seu direito torna-se insuficiente, já que a teoria da culpa não supre todas as lacunas. A responsabilidade subjetiva deu lugar à objetiva, em que a atividade que possa oferecer perigo representa um risco indenizável independente da comprovação da culpa do agente. (GONÇALVES, 2012)

A regra da responsabilidade subjetiva consagrada no artigo 159 do Estatuto Civil de 1916, sendo insuficiente para atender às necessidades de ressarcimento do dano injusto causado, graças ao papel da jurisprudência, expandiu-se até abranger situações onde a culpa do agente era presumida. A ideia de reparação não se atrelou, portanto, apenas ao comportamento, mas ao risco provocado pela atividade de que resultou o dano. (PINTO, 2004; BRASIL, 1916)

O Código civil de 2002 também não trata da responsabilidade civil de forma ampla, contendo dispositivos detalhados e em grande número. No entanto apresenta a inovação de consagrar no direito brasileiro a teoria do risco e a teoria do dano objetivo, ambas atinentes à responsabilidade objetiva, observando-se o artigo 927, parágrafo único, mantendo casos em que há responsabilidade subjetiva, ou seja,

subsistindo ainda o princípio da responsabilidade com base na culpa, como podemos observar nos artigos 186, 187 e 927, quando se define “ato ilícito”. A responsabilidade objetiva deixa seu caráter de aplicação excepcional para fazer parte de âmbito geral da responsabilidade. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Houve também a expansão dos critérios relacionados à quantificação ou mensuração dos valores indenizatórios por dano moral. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Por conta da tendência humana em querer fazer justiça com as próprias mãos baseando suas ações na emoção, que leva à teoria da aplicabilidade da vingança e à supervalorização patrimonial, por muito tempo refletiu-se nas nossas leis a teoria da subjetividade como reparação por danos causados a outrem e a reparação por danos patrimoniais, apenas. Com a evolução da humanidade no sentido de atender às necessidades e perspectivas coletivas, pensando na sociedade como um todo, e com a majoração do princípio da igualdade na defesa da dignidade humana, assistimos ao advento da teoria da responsabilidade objetiva e da reparação aos danos morais. (PEREIRA, 2001)

Há uma permanente mutação na história das instituições jurídicas, no sentido de adaptar as leis à sua época, acompanhando o aprimoramento dos valores éticos. (NADER, 2013)

Em face das necessidades decorrentes dos novos tempos, o enfoque da responsabilidade civil tem deixado de ser o agente provocador do dano e sua vontade ou não de agir (dolo ou culpa) para se exigir resposta mais condizente com a justiça e a segurança, podendo ser encontrado fundamento no fato da coisa e no exercício das atividades perigosas que multiplicam o risco. Assim, temos as teorias do risco-proveito, do risco criado, do risco profissional, do risco da empresa, do risco da mão-de-obra, etc. que se fundam no dano sofrido e não no dano causado com ilicitude. (GONÇALVES, 2012)

A responsabilidade civil é uma matéria que só adquiriu verdadeira importância recentemente – em meados do século XIX- e que se revelou particularmente movediça. Com efeito, tem evoluído sem cessar sob influência das transformações ocorridas nas sociedades contemporâneas. (VINEY, 2004. p. 42)

Nesse desenvolvimento coube, então, um importante papel à doutrina e à jurisprudência, abastecendo de subsídios o judiciário para a solução dos incontáveis litígios diariamente submetidos à sua apreciação. (GONÇALVES, 2012)

A ideia, por exemplo, de que os danos, dolosa ou culposamente, praticados a outrem devem ser reparados, constitui princípio existente desde os primórdios da vida em sociedade; mutáveis tem sido os critérios de avaliação dos danos e da efetivação do ressarcimento. O fundamento da responsabilidade civil continua o mesmo, passados milênios: *alterum non laedere* (i.e., 'não lesar outrem'). (NADER, 2013, p. 48, grifo do autor)

A solução indenizatória busca atingir, portanto, desde o surgimento da responsabilidade civil a razão de justiça que está ligada a devolver ao lesado a plenitude ou integralidade do seu *status quo ante*, ou a justa indenização pelo prejuízo seja moral ou material, acompanhando as transformações da sociedade como um todo. (GONÇALVES, 2012)

2.1.1. Tendências Contemporâneas da Responsabilidade Civil

Há a necessidade de se verificar a definição de uma boa justiça, em que o sistema de responsabilidade civil tenha objetivo principal reduzir o número de vítimas irressarcidas. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

O sistema de responsabilidade civil de hoje já não se sustenta nos tradicionais pilares da antijuridicidade, da culpabilidade e do nexo de causalidade apenas, pois não recusa a existência de um dano injusto decorrente de conduta lícita. Surge, portanto, o conceito de “responsabilidade pressuposta”. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Este conceito está amparado no respeito à dignidade humana, princípio absoluto da nossa Constituição Federal, sentido de toda construção jurídico-doutrinária. Este é o novo perfil da responsabilidade civil nas primeiras décadas do novo milênio. A partir deste conceito, portanto, procura-se identificar os pressupostos atuais do dever de indenizar, o novo contorno da reparação. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Atualmente o direito civil prioriza a dignidade da pessoa humana, voltado para a tutela dos interesses da vítima, como instrumento de proteção de direitos fundamentais. (VINEY, 2004)

A responsabilidade civil derivada não do ato ilícito, mas de fonte legislativa (ex lege) ampliou-se sobremaneira na atualidade, expressão de tendência que se solidifica, no caso brasileiro, com a Constituição de 05 de outubro de 1988, que projeta o dever de reparação para além dos confins da conduta culposa dos indivíduos. (TEPEDINO, 1999. p. 175,176)

O aumento do potencial lesivo na sociedade, tal qual se experimentou em alusão aos efeitos da Revolução Industrial no início do século XX, assim como a ampliação do conceito jurídico de dano são causas da expansão da responsabilidade civil. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Com a ampliação das atribuições da sociedade globalizada e sua crescente revolução tecnológica, a quantidade, qualidade e características específicas de condutas tem gerado novos casos e tipos de danos. Além disso, o conceito de dano hoje supera a fórmula apresentada para caracterizar o dano em que se faz um saldo entre o estado anterior ao dano e o estado posterior ao mesmo. Hoje, há a necessidade de proteção a interesses de cunho existencial, sintetizados no princípio da dignidade humana. Ainda assim, novos horizontes abrangem os interesses supra individuais, relacionados aos danos difusos e coletivos como os referentes ao direito ambiental e ao direito do consumidor. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Segundo Cavalieri Filho (2014, p. 9) “o dano, nessa nova perspectiva, deixa de ser apenas contra a vítima para ser também contra a coletividade, passando a ser um problema de toda a sociedade.”

Haja vista, o Direito da Responsabilidade Civil sofreu transformações devido ao advento de novas tecnologias, mais complexas e sofisticadas, criando novos perigos e ameaçando não só pessoas e bens, mas também ao meio ambiente. Além disso, as sociedades e outras pessoas jurídicas se reagruparam em conjuntos mais complexos sendo difícil determinar quem deve ser responsável. A globalização da economia, que hoje afeta um número crescente de estados, aproxima direitos nacionais, impondo, por meio de diretrizes, regimes de responsabilidade comuns, também influenciando nessas transformações. Além disso, a evolução dos fatores ideológicos, o movimento consumerista e o movimento ecologista dão impulso decisivo à responsabilidade objetiva, calcando-se na teoria do risco, protegendo as pessoas contra os efeitos da desigualdade nas relações que envolvem as responsabilidades profissionais. (VINEY, 2004)

Atualmente nosso direito se encaminha para a inversão da responsabilidade civil. Se antes havia a regra da responsabilidade subjetiva como principal e preponderante, podemos afirmar que esta já está se tornando exceção. Caberá à jurisprudência, com colaboração da doutrina, avaliar e concretizar o significado do risco nas atividades que norteiam as ações humanas. (PEREIRA, 2009)

O ônus da prova, muitas vezes é deixado à vítima, que em condições de hipossuficiência, por deficiência de meios, pela desigualdade de instrução ou pela própria organização social acabam por ficar desamparados e sem assistência judiciária. Há, assim, a necessidade de socorrer aos anseios das vítimas, o que tem levado a doutrina e a jurisprudência à evolutividade do pensamento civilista, libertando-se do conceito tradicional de culpa. (PEREIRA, 2009)

Nesse contexto, houve uma gradativa perda de importância da prova da culpa, da prova do nexos causal e prova do dano nas ações de reparação, caracterizando uma verdadeira “erosão dos filtros da reparação”. A prova do dano tem sido facilitada por construções de teorias a exemplo da teoria do dano moral *in re ipsa*, acolhida pela doutrina e pelo Superior Tribunal de Justiça em que conclui pela inexigibilidade da demonstração do dano moral caracterizado pela dor, sofrimento e humilhação, como lesão a atributo da personalidade humana, facilitando a obtenção da indenização, protegendo a vítima no âmbito das ações reparatorias. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Expressões como “causalidade adequada” e “causalidade eficiente” tem sido usadas, dando espaço à teoria da causalidade direta e imediata, à teoria da equivalência das condições e à subteoria da necessariedade. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Segundo Pablo Stolze, a teoria da causalidade direta ou imediata prevê que causa é o antecedente (conduta) necessário e adequado, que determina o resultado como consequência, excluindo-se a conduta não apropriada para produzir o dano. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010)

Por outro lado, a teoria da equivalência das condições define que toda e qualquer circunstância que haja concorrido para produzir o dano é considerada como causa, tendo a mesma relevância condutas diversas concorrentes. Já de

acordo com a subteoria da necessariedade responde o agente por danos diretos e imediatos, e por danos indiretos ou remotos quando não exista concausa sucessiva. Há portanto, rompimento do nexu causal quando a causa é fato natural. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010)

A crítica que se faz é que a assistência pública não tem sido adequada devido ao número de demandas excessivas e pela mora do judiciário em conceder a tutela jurisdicional satisfatória, ocasionando não raro uma postura dos tribunais em empregar a responsabilidade civil para atender a fins que não se identificam com a justiça retributiva, mas com a justiça distributiva. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Segundo Gonçalves, (2012, p. 21), “a tendência de não deixar irressarcida a vítima de atos ilícitos sobrecarrega os nossos pretórios de ações de indenização das mais variadas espécies.”

Assim, há uma crescente “industrialização do dano moral”, e o sentimento de que há uma “loteria das indenizações”, quando na verdade a prestação jurisdicional tenta garantir à vítima alguma indenização, buscando na responsabilidade civil um instrumento de redistribuição do ônus da vida social. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Parece muito claro que a utilização da responsabilidade civil como instrumento de redistribuição do ônus da vida social é artifício que, sem embargo dos nobres ideais que o inspiram, acaba por resultar, pela própria estrutura individualista das ações indenizatórias e pelo inevitável casuismo da função jurisdicional, em uma transformação clandestina e desigual, que camufla a necessidade imperativa de uma reforma mais abrangente na administração dos danos produzidos em sociedade. Eis o risco que se pode identificar na expansão da responsabilidade civil. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011, p. 726)

A despatrimonialização da reparação constitui uma solução que pode ser empregada no desestímulo a demandas indenizatórias frívolas, por exemplo, garantindo que a responsabilidade civil assuma seu papel abrangente e efetivo. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Segundo Tartuce (2012, p. 302), “a responsabilidade civil deve ser encarada no ponto de vista da *personalidade do Direito Privado*, ou seja, da valorização da pessoa em detrimento da desvalorização do patrimônio (despatrimonialização).”

Ademais, como instrumentos utilizados à disposição no vasto aparato jurídico para evitar os efeitos citados na crítica acima, destacamos a séria aferição do dano, o advento do seguro de responsabilidade obrigatória, a exigência da demonstração efetiva da lesão, o uso do instituto da litigância de má-fé, o uso mais consistente de ações coletivas de reparação, a prevenção e precaução de danos, ampliação das hipóteses de responsabilidade solidária e o uso interdisciplinaridade. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011)

Em última instância, a prevenção e a precaução na responsabilidade civil representam a passagem de um sistema repressivo para um proativo, preventivo, que se antecede à ocorrência de danos. [...] Fala-se em **prevenção** quando há um risco certo ou conhecido a se evitar e em **precaução** quando o risco é ainda incerto, não confirmado, mas que, mesmo na dúvida, é preciso evitá-lo. [...] Os princípios da prevenção e da precaução podem muito contribuir no enfrentamento dos desafios da responsabilidade civil. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 7, grifo do autor)

Princípios como estes justificam a atuação de Estado na formulação de políticas públicas para prevenir danos coletivos e difusos tais como danos ambientais, danos à saúde pública e na prevenção de riscos de desenvolvimento, que se relacionam aos defeitos dos produtos ou serviços ocultos no momento do lançamento em mercado. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Acreditamos também que como ocorreu no século XX, neste novo século o papel da jurisprudência e dos juristas continuará sendo primordialmente importante para participar da evolução da responsabilidade civil frente à imobilidade dos tribunais e às fórmulas ultrapassadas do direito tradicional.

O legislador cria a lei mas o direito é muito maior que a lei; esta, por mais perfeita que seja, não passa de uma forma de positivação do direito. Quem dá a vida à lei, quem a torna efetiva e eficaz são os profissionais do direito, mas não apenas eles, como também os destinatários da lei, sem os quais o direito não passará de uma estrutura formal e a Justiça será mera utopia. (CAVALIERI FILHO, 2014, P. 12)

Tanto é que a maior fonte atual para os estudos da responsabilidade civil não é a lei civilista apenas, que dedica poucos dispositivos acerca da matéria, mas a jurisprudência, pois muitas soluções não encontramos nos livros, na doutrina ou no código. Os Enunciados da Jornada de Direito também são de relevante importância para aprofundarmos nossa percepção de responsabilidade, visto que vislumbram o desenvolvimento do nosso ordenamento jurídico.

Temos, assim, a necessidade contínua de se examinar a responsabilidade civil a partir do caso concreto, em especial a responsabilidade civil do construtor, que faz parte do tema central do nosso estudo, remetendo-se a situações decididas por juízes e pretores, bem como a questionamentos elaborados por jurisconsultos a respeito das teorias que podem explicá-la em amplos aspectos jurídicos.

Desejamos que a partir do estudo da evolução e das tendências futuras da responsabilidade civil, enfim, possamos melhor compreender o panorama atual da questões pertinentes à responsabilidade civil do construtor, avaliando os novos desafios que se delineiam com o passar do tempo.

2.1.2. O Direito Civil Constitucional e a Responsabilidade Civil

Impactos e mudanças na doutrina e na jurisprudência foram causados pelo papel do Constitucionalismo do Direito privado na resolução dos direitos de danos. Assim, princípios alheios ao surgimento da obrigação de indenizar se transformaram. (VINEY, 2004)

Sendo uma corrente doutrinária dentro do Direito Civil, o Direito Civil Constitucional parte da premissa de que a Constituição, hierarquicamente superior às demais normas, é portadora de valores que devem ser observados por todo o ordenamento jurídico, portanto, fazendo deixar o Direito Civil de encontrar seu único fundamento no Código Civil e na legislação ordinária. Há uma busca, pois, da realização dos direitos fundamentais na concretização de um Estado Social de Direito, em que há a construção de uma sociedade igualitária, justa e fraterna, desencadeando a mobilidade e a instrumentalidade do direito civil renovado. (MORAES, 2013)

Segundo Maria Celina Moraes (2013, p. 10) “A constitucionalização tem por alvo submeter o Direito positivo aos fundamentos principiológicos constitucionais de validade”.

O Direito Civil Constitucional está amparado em três princípios básicos, em relação direta com a responsabilidade civil. O primeiro deles, o princípio de proteção da dignidade da pessoa humana, está amparada no art. 1º, III, do texto Maior, sendo a valorização da pessoa um dos objetivos da República Federativa do Brasil. O segundo princípio do Direito Civil Constitucional visa a solidariedade social, outro

objetivo fundamental da República, conforme art. 3º I, da CF/1988. Por fim, como terceiro princípio a Constituição consagra a isonomia ou igualdade lato sensu, traduzido no art. 5º, caput, da lei maior. (TARTUCE, 2012; BRASIL, 1988)

A responsabilidade civil tradicional, que se baseava exclusivamente na tutela do direito de propriedade e nos demais direitos subjetivos patrimoniais deu lugar às tendências contemporâneas observadas na dignidade da pessoa humana, na solidariedade social e na justiça distributiva que modificam a sistemática do dever de ressarcir. (VINEY, 2004)

Os objetivos constitucionais de construção de uma sociedade livre, justa e solidária e de erradicação da pobreza colocaram a pessoa humana – isto é, os valores existenciais – no vértice do ordenamento jurídico brasileiro, de modo que tal é o valor que conforma todos os ramos do Direito. (MORAES, 2013, p. 06)

Hoje, portanto, a tendência atual é a tutela dos interesses da vítima, sendo instrumento para a proteção dos direitos fundamentais da pessoa.

São exemplos do constitucionalismo do Direito Civil a distinção do Direito Público do Direito Privado, e uma superação parcial da velha dicotomia, desde o direito Romano para alcançar a Revolução Francesa, lançando um olhar investigativo sobre as relações interprivadas. (MORAES, 2013)

O impacto desta mudança na doutrina e jurisprudência se dá no fato de que a responsabilidade subjetiva, que exige prova do dano e da culpa, estão dando lugar à responsabilidade objetiva em favor do advento da teoria do risco, diminuindo a margem de discricionariedade judicial na exoneração do dever de indenizar forçando o agente a internalizar o custo de sua atividade independente de seu maior ou menor cuidado em evitar o dano. (VINEY, 2004)

Os direitos da dignidade da pessoa humana sobrepõem-se a qualquer outro direito e influenciam a responsabilidade civil e a dimensão da reparação do dano, fazendo migrar da teoria da responsabilidade subjetiva à teoria da responsabilidade objetiva, caracterizando a constitucionalização do direito civil. (VINEY, 2004)

A responsabilidade civil volta-se para a tutela dos interesses da vítima, independentemente de qualquer critério de reprovabilidade em relação ao ato do agente ofensor. A tendência central é que sirva para a proteção dos direitos fundamentais da pessoa e o impacto de tal mudança de perspectiva pode ser

percebido na conceituação do dano moral e o da cláusula geral da responsabilidade objetiva. (VINEY, 2004)

A evolução da responsabilidade civil apresentou verdadeiro marco de importância no século XIX, em que se pôde notar o advento do movimento consumerista, da valorização da dignidade da pessoa humana, do movimento ecologista e da globalização da economia, fenômenos que interferiram de sobremaneira na concepção atual do direito da responsabilidade civil. (VINEY, 2004)

Assim sendo, interpretados dentro de um todo, Direito Constitucional e Direito Civil não devem ser encarados isoladamente. Todavia, a fusão de conceitos pode ou não ocorrer, não constituindo regra. Pelo Direito Civil Constitucional, há, assim, uma interação simbiótica entre eles. Ambos devem funcionar para melhor servir o todo Estado/Sociedade, pois as garantias para o desenvolvimento econômico, social e político devem ser respeitadas. (TARTUCE, 2012)

Diante dos novos desafios encontrados no campo da construção, levando em consideração a evolução da tecnologia e o surgimento de diversos tipos de danos envolvendo o construtor e sua relação com o cliente e terceiros, temos que se não utilizarmos a noção constitucional da dignidade da pessoa humana em face da problemática não será possível atingir o ideal de justiça buscado. O princípio da Dignidade da Pessoa Humana é a base para o nosso ordenamento jurídico atual. Precisamos sim, pela análise dos princípios constitucionais, regar as decisões dos tribunais com mais humanidade e respeito à vítimas, que buscam no judiciário a satisfação de suas maiores necessidades.

2.2. Conceito, Fontes e Função da Responsabilidade Civil

A noção de responsabilidade também é objeto da Moral, da Religião e do Trato Social e da Ética, não sendo exclusiva do mundo jurídico. Provindo do verbo latino *respondere*, de *spondeo*, responsabilidade tem o significado *garantir, prometer*. A ideia de dever, não obstante, relaciona-se ao seu conceito, pois ao responsável cabe o zelo, a atenção e a vigilância na conduta. (NADER, 2013)

A noção puramente jurídica da responsabilidade, entendida como obrigação de reparar o dano ou de sofrer pena, pode ser conceituada como resultado desse deslocamento. Restam as duas obrigações: a de fazer, violada pela infração, e a de reparar ou sofrer a pena. A responsabilidade jurídica procede assim do cruzamento dessas duas obrigações em que a primeira

justifica a segunda, e a segunda sanciona a primeira. (FARIAS, ROSENVALD, BRAGA NETTO, 2014, p. 44)

O seu significado jurídico traduz o dever de reparar ou indenizar por danos causados a outrem. A responsabilidade civil cuida da situação jurídica de quem descumpriu determinado dever jurídico básico, definido e imposto em lei ou convenção, causando um dano a ser reparado, seja direta ou indiretamente com liame causal, ou prevalecendo a teoria do risco criado, por exemplo. Os seus tipos diferentes e pressupostos estudaremos a seguir. (NADER, 2013)

A responsabilidade civil não é diferente do sentido comum de qualquer responsabilidade, qual seja, o da ideia de obrigação, encargo e contraprestação. Designa a obrigação de repor à vítima do dano injusto na situação em que se encontrava antes do ato ilícito. O descumprimento do dever de não lesar a ninguém gera um desequilíbrio (uma desordem) na situação jurídico-patrimonial do ofendido. A responsabilidade civil vem a ser justamente a obrigação do agente motivador desse desequilíbrio de reparar o prejuízo causado a outrem por um ato contrário à ordem jurídica. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011, p. 19)

De fato, não se confundem as noções de responsabilidade e obrigação. A obrigação faz parte da responsabilidade, pois configura-se o vínculo jurídico que dá ao credor o direito de exigir do devedor o cumprimento da prestação. Assim, a principal consequência da prática de um ato ilícito é a obrigação de reparar o dano, que é de natureza pessoal e que se resolve em perdas em danos. No entanto, bem sempre a obrigação gera a responsabilidade, em exemplo das obrigações naturais como as dívidas de jogo e débitos prescritos. Outrossim, pode existir a responsabilidade sem a prévia obrigação, em exemplo da situação do fiador. (NADER, 2013; GONLÇALVES, 2012)

As fontes da responsabilidade civil são, portanto, os atos ilícitos absolutos (o dever jurídico emana da lei e impõe-se a todos numa mesma situação jurídica) e relativos (são impostos às partes vinculadas por negócio jurídico), que derivam do descumprimento do dever jurídico seja ele originário (a violação gera o dever jurídico sucessivo ou secundário), ou secundário (que é o dever de indenizar o prejuízo). (NADER, 2013; CAVALIERI FILHO, 2014)

Como função primordial, a responsabilidade civil restaura o equilíbrio das relações sociais, primeiramente instituindo a reparação dos danos, se possível com o retorno ao *status quo ante*, e concomitantemente com a prevenção em que se

condena para evitar a reincidência ou para coibir atos de violação ao direito de outrem. (NADER, 2013)

2.3. Espécies de Responsabilidade

A responsabilidade tem por elemento principal a conduta voluntária violadora de um dever jurídico, como foi explicado anteriormente. Assim, é possível dividi-la em espécies diferentes a depender da origem desse dever e do elemento-kerne da conduta, como veremos a seguir.

2.3.1. Responsabilidade Civil e Penal

A ilicitude não é peculiar do Direito penal apenas. A ilicitude penal ou civil são ambas normas jurídicas que impõem o dever violado pelo agente e importam na violação de um dever jurídico, infração da lei. No entanto, no ilícito penal, o agente infringe norma penal, de direito Público, caracterizando crime ou contravenção, e no ilícito civil, a norma violada é de direito Privado, decorrente de um fato jurídico *lato sensu*. (CAVALIERI FILHO, 2014)

No caso do artigo 935 do CC, “não mais se poderá questionar sobre a existência do fato ou sobre quem seja seu autor se essas questões se acharem categoricamente decididas no juízo criminal”. (TARTUCE, 2012)

Uma mesma conduta pode acarretar em violação do direito penal e do direito civil, caracterizando dupla ilicitude, gerando responsabilidades civil e penal, que, embora analisadas consonantemente, são independentes (art. 935 do CC). Assim, pode ocorrer a absolvição criminal e a condenação na esfera cível, assim como também pode haver o fato de a condenação criminal (sentença penal condenatória) fazer coisa julgada no juízo cível quanto ao dever de indenizar o dano decorrente do crime (art. 91, I, do CP, art. 63 do CPP e 475-N, III, do CPC). (CAVALIERI FILHO, 2014; NADER, 2013; BRASIL, 1940; BRASIL, 1941; BRASIL, 1973)

Poderá também haver a suspensão judicial do processo penal quando o deslinde cível for importante para a decisão condenatória. A sentença penal absolutória, por sua vez, nem sempre faz coisa julgada no cível. (GONÇALVES, 2012)

Em três hipóteses o réu absolvido na esfera penal poderá ser condenado, no cível, a ressarcir o prejuízo causado à vítima: a) quando a absolvição criminal se dá por falta ou insuficiência de provas (CPP, art. 368, VII), porque a vítima poderá produzir, no cível as provas que faltaram no processo-crime; b) quando a sentença penal reconhecer não constituir o fato infração penal (art. 386, III, CPP), pois poderá constituir ilícito civil; c) quando a absolvição se fundar em inexistência de culpa do réu, pois no cível a culpa mesmo que levíssima obriga a indenizar. (GONÇALVES, 2012, p. 74)

A sentença penal absolutória faz coisa julgada no cível quando há inexistência material do fato, quando se reconhece que o réu não é autor do crime ou quando estão presentes as excludentes de responsabilidade. (GONÇALVES, 2012)

No entanto, segundo Arnaldo Rizzardo (2013, p. 98), “emana do direito a disposição de que a isenção de responsabilidade criminal não indica a da responsabilidade civil.”

Logo, há algumas diferenças: a responsabilidade penal é pessoal, não ultrapassa a pessoa do condenado, no cível, porém há responsabilidade por fato de outrem (art. 932, CC); a tipicidade é um dos requisitos do crime, no cível, haja vista, qualquer ação ou omissão pode gerar responsabilidade desde que viole direito e cause danos a outrem. A imputabilidade também é tratada de modo diverso quando na esfera penal somente maiores de dezoito anos são responsáveis, e quando na esfera cível os incapazes podem ser responsabilizados. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Em reforço, parece que há uma contramão principiológica ou de ideais. O sistema penal consagrou a ideia de reparação mínima, enquanto o sistema civil prevê a reparação máxima integral, que pode ser retirada do caput do art. 944 do Código Civil. (TARTUCE, 2012, p. 583)

2.3.2. Responsabilidade Contratual e Extracontratual

Quando a obrigação deriva de acordo de vontades, constitui responsabilidade contratual, resolvendo-se em perdas e danos (arts. 395 e seguintes, arts. 389 e seguintes do CC), mas quando a mesma não deriva de contrato, e sim de infração ao dever de conduta (dever legal), define-se como extracontratual ou aquiliana (arts 186 a 188, e arts 927 e seguintes do CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Em suma, para que se caracterize a responsabilidade civil é imperiosa a presença da culpa (ou falta), que corresponde à violação de um dever por meio de determinada conduta. Na responsabilidade contratual culpa (ou falta) surge de maneira mais clara, pois a descrição da obrigação se

encontra definida no âmbito do negócio jurídico. Por outro lado, na responsabilidade aquiliana surge o problema de definir qual seria o dever (ou deveres) a que os sujeitos estão adstritos. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011, p. 272)

Algumas outras diferenças também podem ser apontadas: a) na responsabilidade contratual o inadimplente presume-se culposos; na extracontratual, o lesado precisa provar a culpa ou dolo do agente causador do dano; b) a contratual tem origem na vontade das partes (convenção), enquanto a extracontratual advém da inobservância do dever genérico de não lesar outrem; c) a contratual estabelece limitações no campo da capacidade, sendo esta mais ampla na extracontratual. (GONÇALVES, 2012)

Apesar das diferenças delineadas anteriormente, percebemos que o elemento comum entre responsabilidades contratual e extracontratual é o dano. Segundo Cristiano Chaves (2014, p. 96), “malgrado a distinção de fontes e eficácias da obrigação de indenizar, em comum, tanto a responsabilidade negocial como extranegocial pressupõem o dano.”

Por fim, destacamos uma observação: a responsabilidade extracontratual pode decorrer também da prática de ato **lícito** e não apenas de ato **ilícito**. Em exemplo, temos o exercício de atividade perigosa que gera o risco proveito e portanto a responsabilidade objetiva que estudaremos a seguir, e o estado de necessidade que obriga a indenizar. (GONÇALVES, 2012)

2.3.3. Responsabilidade Subjetiva e Objetiva

De acordo com a teoria clássica, que define a culpa como fundamento da responsabilidade civil, a prova da culpa em sentido lato (dolo ou culpa em sentido estrito) passa a ser pressuposto necessário ao dano indenizável, mesmo que a culpa seja apenas presumida. Esta teoria subjetiva está perpetuada no art. 186 do CC, que elege o dolo e a culpa como fundamentos para a obrigação de reparar o dano. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

No plano moral, quando alguém provoca danos a outrem, a sua conduta é reprovável apenas se atua culposamente. Na esfera jurídica, nem sempre o plano da consciência é relevante para efeitos práticos de um inadimplemento. Malgrado a sua boa-fé, o agente pode responder por danos causados a alguém; para tanto é necessária a dispensa da culpa em lei específica ou quando a atividade desenvolvida pelo ofensor implicar, normalmente, a criação de risco. (NADER, 2013, p. 31)

No entanto, há a responsabilidade que se satisfaz apenas com o dano e o nexo de causalidade, sem necessidade da prova da culpa, sendo objetiva ou legal. Essa teoria advém da ideia de risco, que assume uma posição importante para o nosso ordenamento jurídico atual (arts. 936 a 938, 929 e 930, 939 e 940, 933 e 927 do CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

A teoria do risco favorece o equilíbrio social, a equidade nas relações. Não visa a excluir a culpa como critério básico de responsabilidade civil; cumpre uma função de justiça para a qual a teoria subjetiva se mostra impotente. Na ordem jurídica, a teoria subjetiva e a objetiva se completam, favorecendo a distribuição da justiça nas relações sociais. (NADER, 2013, p. 34)

Definindo que toda pessoa que exerce uma atividade, seja ela perigosa, em benefício do responsável ou profissional, origina risco de causar danos a terceiros, que devem ser reparados, ainda que a conduta não seja culpável, a teoria do risco ganha destaque. Assim, detalharemos este estudo mais adiante. (GONÇALVES, 2012)

Com base nas considerações do impacto das atividades humanas sobre o corpo social, a aferição de culpa será valorizada sob o ponto de vista interpretativo das hipóteses concretas de responsabilidade civil. Todavia, sem o recurso tradicional ao antagonismo entre imputação objetiva ou subjetiva, como polos opostos, porém em uma linha de complementaridade. A finalidade da conjugação entre o risco da atividade e a aferição do comportamento do autor do ilícito é uma atividade de fortalecimento de um modelo jurídico fragilizado pelo câmbio de técnicas de imputação de danos que acentuam o esvaziamento da função preventiva e punitiva da responsabilidade civil. (FARIAS, ROSENVALD, BRAGA NETTO, 2014, p.229, 230)

O fato é que sendo insuficiente para abranger todos os casos concretos apresentados ao judiciário, a teoria subjetiva convive com a objetiva, dinamicamente complementando-se e conjugando-se para obedecer a critérios de justiça e ordem.

2.3.4. Responsabilidade nas Relações de Consumo

Os princípios tradicionais da nossa legislação privada não estavam acompanhando a evolução da sociedade, das relações consumeristas, do surgimento do consumo em massa e dos grandes conglomerados econômicos. Assim, surgiu o Código de Defesa do Consumidor em 1990, satisfazendo o que determina a Constituição Federal em seu art. 5º, XXXII, em que cabe ao Estado promover, na forma da lei, a defesa do consumidor (princípio da ordem econômica). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 1988)

Na história do direito pátrio, este é um dos marcos mais expressivos, pois substituiu os princípios da igualdade e autonomia de vontade, nas relações de consumo, por regras de ordem pública e interesse social, que tutelam a parte presumidamente mais fraca. (NADER, 2013, p. 469)

O CDC, logo, deve ser interpretado como lei especial, incidindo em todas as relações de consumo, em consonância com o CC, que é aplicado de forma subsidiária para reger os contratos de prestação de serviços em geral. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 1991)

De forma consoante, quanto ao conceito de consumidor equiparado presente no art. 17 do CDC, Flávio Tartuce (2012, p. 486) estatui: “Comparativamente, frise-se que o Código Civil de 2002 não tem regra semelhante, constituindo este conceito do CDC uma ampliação interessante da teoria do risco”.

Para a legislação consumerista, tanto a responsabilidade pelo fato do produto ou serviço como a advinda do vício do produto ou serviço apresentam origem objetiva, ou seja, independem da prova da culpa (arts. 12, 13, 14, CDC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 1990)

As excludentes para a responsabilização são específicas, devendo ser analisadas juntos às excludentes gerais caso fortuito e força maior, cabendo ao art. 12 § 3º I,II,III CDC, eximir o fabricante, o construtor, o produtor ou importador quando provar: “ I- que não colocou o produto no mercado; II- que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste; III- a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros; ” (BRASIL, 1990)

Percebemos também no art. 14 § 3º I, II CDC que o fornecedor de serviços também será eximido de responsabilidade quando provar: “ I- que, tendo prestado o serviço o defeito inexiste; II- a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros;” (BRASIL, 1990)

A incidência da responsabilidade subjetiva no CDC aparece no art. 14 § 4º quando estatui que “a responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante verificação de culpa”. Ainda assim, no artigo 28 § 4º encontramos m caso de despersonalização da pessoa jurídica a responsabilização por culpa das sociedades coligadas. (BRASIL, 1990)

2.4. Pressupostos da Responsabilidade

Variados são os pressupostos da responsabilidade a depender da teoria que a rege, se extracontratual, subjetiva ou objetiva ou contratual. O estudo destes pressupostos possui relevância imprescindível para entendermos a noção geral de responsabilidade civil e para detalharmos mais adiante a responsabilidade civil do construtor.

2.4.1. Extracontratual Subjetiva

Analisando-se o art. 186 do CC, encontramos quatro elementos essenciais para entendermos as teorias da responsabilidade como um todo, em especial quando se trata da responsabilidade extracontratual, que são a ação ou omissão, a culpa ou dolo do agente causador do dano, a relação de causalidade ou nexo causal e o dano propriamente dito. (BRASIL, 2002)

2.4.1.1. Ação ou Omissão (Conduta)

A pessoa que por ação ou omissão (ou seja, pela prática de um ato ou pela falta de praticar o ato) causar dano deve repará-lo na forma da lei. (GONÇALVES, 2012)

O ato ilícito pode ser praticado mediante ação ou omissão do responsável pela reparação. Em outras palavras, o ilícito pressupõe uma conduta do agente, violadora da lei ou ato negocial e causadora de lesão ao direito alheio. (NADER, 2013, p. 65)

A omissão se refere ao dever jurídico de praticar determinado ato em questão, pois precisa ser demonstrado que com sua prática o dano poderia ter sido evitado. (GONÇALVES, 2012)

Segundo Cavalieri Filho (2014, p. 38), “entende-se, pois, por conduta o comportamento humano voluntário que se exterioriza através de uma ação ou omissão, produzindo consequências jurídicas”.

A doutrina e o Código Civil dividem a ação em responsabilidade por ato próprio (arts. 940, 953, CC etc.), derivada de ato de terceiro que esteja sob a guarda do agente (art. 932 CC), e danos causados por coisas e animais que lhe pertençam (arts. 936 e 937 CC), por exemplo. A omissão, por sua vez, exemplifica-se no dever

jurídico de prestar socorro, deveres de guarda, vigilância, etc. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

2.4.1.2. Culpa/ Imputabilidade

A culpa consiste na ausência de vontade de praticar o ato danoso, pois consiste na falta de diligência que se exige do agente. Diferentemente, o dolo (culpa *lato sensu*) é a violação intencional do dever jurídico. O Código Civil, em seu artigo 186, cogita o dolo e refere-se à culpa em sentido estrito, mencionando negligência e imprudência. Para o código civil, entretanto, não se faz distinção entre dolo e culpa, ressalvando-se o caso em que nos contratos benéficos, responde só por dolo o contratante a quem o contrato não favoreça (art. 392 CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Em sentido amplo, culpa é o elemento subjetivo da conduta, compreensivo tanto na culpa *stricto sensu* quanto da ação ou omissão dolosa. Na responsabilidade civil, diz-se que a conduta é dolosa ou voluntária, quando o agente pratica o fato determinadamente, visando a causar dano a alguém. A conduta dolosa é chamada por alguns de culpa delitual. (NADER, 2013, p. 97)

Assim, para que a vítima tenha o dano reparado, é necessária, em alguns casos, a prova da culpa ou dolo do agente. A culpa, como já mencionamos, possui caráter *stricto sensu* (aquiliana) em que são demonstrados aspectos como negligência, imprudência ou imperícia. Percebemos, a partir desta análise que o dispositivo mencionado refere-se à responsabilidade subjetiva. (GONÇALVES, 2012)

Com base na extensão da culpa, a teoria subjetiva faz distinções entre culpa lata ou grave (assemelha-se ao dolo), culpa leve (evitável) e culpa levíssima (evitável apenas com especial habilidade ou atenção extraordinária). Portanto, destacamos que o dolo equivale à culpa grave (art. 392 CC), e que a culpa mesmo levíssima obriga a indenizar. (GONÇALVES, 2012)

Normalmente, o grau da culpa não importa em maior ou menor peso na indenização, cujo critério para a fixação é medido pela extensão do dano. Embora gravíssima a culpa, ou tenha o causador agido com dolo, não ultrapassará a indenização o dano provocado, em obediência ao artigo 944 do CC. (RIZZARDO, 2013, p. 7)

O dano é apurado com base não na extensão da culpa, mas no prejuízo provocado à vítima. Assim, “se houver excessiva desproporção entre a gravidade da

culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente a indenização” (art. 944, parágrafo único, CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

“Em suma, para a caracterização da conduta culposa é indispensável estabelecer qual o comportamento devido na situação concreta, segundo as regras da diligência”, afirma Cavalieri (2014, p. 50), que evidencia a importância da análise do caso concreto para que se possa aferir a culpa e a extensão do dano.

Há ainda um elemento de destaque nesta análise: a imputabilidade. Esta leva em consideração a capacidade de discernimento do agente, pois é considerado que aquele que não possui capacidade para querer ou entender não incorre em culpa, deixando de praticar o ato ilícito. (GONÇALVES, 2012)

A imputabilidade não é o mesmo que a culpabilidade; é um pressuposto desta. Para cometer a infração do dever de observar determinada conduta, exigida pela lei, é necessário ter conhecimento e consciência de que a infração do preceito é algo injusto e inaceitável, e que a lesão dela resultante repugna à consciência social. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011, p. 22)

O louco ou amental e o menor de dezoito anos, se vier a causar dano a outrem será inimputável e as pessoas encarregadas de sua guarda e vigilância (curadores) serão responsabilizadas salvo se não tiverem obrigação de o fazer ou não dispuserem de meios suficientes (arts. 928 e 932, do CC). Desta forma, o novo código civil instituiu o princípio da responsabilidade mitigada e subsidiária em lugar do princípio da irresponsabilidade absoluta da pessoa privada de discernimento e dos menores de dezoito anos (incapazes). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

De acordo com o parágrafo único do dispositivo supracitado (art. 928 CC) e de acordo com o art. 932, II do CC, a indenização deverá ser equitativa e não terá lugar se privar do necessário o incapaz ou seus dependentes. Logo, o incapaz poderá pagar uma indenização equitativa, se for abastado e se as pessoas responsáveis por ele não puderem fazê-lo. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Essa é mais uma das inovações do Código Civil que evidenciam uma diferenciada abordagem das finalidades da responsabilidade civil: a cabal reparação dos danos, a fim de que a vítima possa repor o equilíbrio patrimonial subvertido pela lesão, mesmo que para tanto seja atingido o patrimônio do inimputável. Alguém deve pagar a conta! (FARIAS, ROSENVALD, BRAGA NETTO, 2014, p. 170)

Segundo Cristiano Chaves de Farias (2014, p. 170), em regra, “a responsabilidade será subsidiária, devendo a vítima cobrar, inicialmente, dos

responsáveis, só indo ao patrimônio do incapaz na hipótese de impossibilidade econômica”.

De acordo com o artigo 933 do CC, pais, tutores, curadores, empregadores, donos de hotéis e de escolas e os que gratuitamente houverem participado de produtos de crime respondem pelos atos de terceiros a si referidos, mesmo que não haja culpa de sua parte, não exonerando-os a prova da não negligência na guarda. Esta é uma hipótese de responsabilidade objetiva, portanto, pois independe de culpa. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Haja vista, se os pais emancipam o filho voluntariamente (o que poderá ser feito a partir dos dezesseis anos), a emancipação produz efeitos, porém não isenta os primeiros da responsabilidade pelos atos ilícitos praticados pelo segundo, segundo entendimento dos tribunais. Se a emancipação decorre do casamento ou de outras causas revistas no art 5º, parágrafo único do CC, os pais são isentos de responsabilidade. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

2.4.1.3. Nexo Causal

Sem a causa do dano inexistente a obrigação de indenizar, pois se houve dano mas a causa não se relaciona com o comportamento do agente ou com as circunstâncias relativas ao fato, não há liame entre a conduta do agente e o dano, não existindo nexos causal, afastando a responsabilidade do agente e seu dever de indenizar. (GONÇALVES, 2012)

Não são suficientes, à caracterização do ato ilícito, a conduta antijurídica, a culpa ou risco e o dano. Fundamental, igualmente, é a relação de causa e efeito entre a conduta e o dano causado a outrem. [...] Causa de um dano é o fato sem o qual este não teria ocorrido. [...] O nexos entre causa e efeito, deve ser real, não interrompido. (NADER, 2013, p. 111, 112, 113)

Em exemplo, podemos citar as excludentes de responsabilidade civil que estudaremos a seguir, quais sejam a culpa exclusiva da vítima, o fato de terceiro, o caso fortuito ou força maior, etc., que rompem a relação de causalidade, exonerando o agente da responsabilidade atribuída ao mesmo.

Algumas teorias estudam o nexos causal, tais como a teoria da equivalência das condições, a teoria da causalidade adequada e a teoria dos danos diretos e imediatos. A primeira considera qualquer circunstância que haja concorrido para causar o dano uma causa, uma condição *sine qua non*. A segunda somente

considera como causadora do dano a condição por si só apta a produzi-lo. A terceira e última, por sua vez, requer que haja entre a conduta e o dano relação de causa e efeito direta. O nosso código atual adotou esta última teoria como expresso no art. 403 CC, não sendo indenizável o dano remoto. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

2.4.1.4. Dano

Nenhuma indenização pode ser devida se não houver prejuízo verificado à vítima do dano. O dano deve ser certo e atual. A pretensão à reparação do dano, perde, então seu objeto quando há inexistência do prejuízo, ou do dano. Por isso, para que não existam lacunas, a lei presume o dano em casos em que há dificuldade de prova ou aferição em exemplo das ofensas ao direito da personalidade. (GONÇALVES, 2012)

“A caracterização do dano independe de sua extensão. Tanto os prejuízos de pequeno porte como os de grande expressão são suscetíveis de reparação”, defende Paulo Nader (2013, p. 73)

Alguns exemplos de dano presumido são claros no código civil quando no art. 940 do CC obriga-se a pagar em dobro ao devedor quem demanda dívida já paga, mesmo sem prova do prejuízo, assim como estabelece o art. 416 do CC, que permite ao credor na responsabilidade contratual cobrar cláusula penal sem a prova do prejuízo. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

É na quantificação do dano que encontramos a maior problemática nas ações indenizatórias em razão da sua extensão e das diversas maneiras em que se irá produzir a reparação, enfim, das suas inúmeras peculiaridades. [...] O dano está vinculado ao fato lesivo, enfim, ao *an debeatur*. A quantificação de dano está vinculada à sua efetiva reparação, ao *quantum debeatur*. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 152, grifo do autor)

A indenização, por sua vez, constitui a liquidação do dano, apurando-se os prejuízos (arts. 944 a 954 do CC). Mesmo que não haja dolo ou culpa do infrator, o prejuízo deve ser ressarcido, devendo-se uma indenização geralmente pecuniária. O montante da indenização é calculado nunca excedendo o valor do dano e nunca inferior a este. A indenização pode possuir caráter de ressarcimento quando há pagamento de todo o prejuízo material, incluindo dano emergente (prejuízo efetivo) e lucros cessantes (frustração da expectativa de lucro, perda de ganhos), o principal e

os juros. A reparação é a compensação pelo dano moral, a fim de recompensar a vítima e diminuir o sofrimento causado. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Sendo coletivo, o dano possui extensão social, pois atinge várias pessoas, ferindo-se os interesses de uma classe. São exemplos os danos ao meio ambiente. (RIZZARDO, 2013)

Podendo ter extensão patrimonial (constituindo-se material), o dano poderá também possuir caráter moral, por trazer prejuízos extrapatrimoniais, como por exemplo ofensa à honra do lesado. (GONÇALVES, 2012)

O dano pode ainda ter outra classificação: pode ser direto ou indireto (ou reflexo). Este constitui um prejuízo causado a outrem em reflexo, ou seja o prejuízo causado por um dano causado a terceiro. (GONÇALVES, 2012)

2.4.2. Extracontratual Objetiva

De acordo com a teoria da responsabilidade objetiva ressaltamos que os elementos básicos para a responsabilização do agente estão na existência da conduta, do nexo causal e do dano. A culpa, portanto, é elemento afastado da análise, pois este tipo de responsabilidade independe da mesma, por existir um risco. Indispensável, entretanto, será o liame da causalidade, pois não se pode responsabilizar aquele que não deu causa ao evento.

2.4.2.1. A Teoria do Risco

Risco denomina-se probabilidade do dano, e por isso, muitas vezes está atrelado à ideia de perigo. Mas existem vertentes da teoria que incluem outros preceitos importantes para a concepção de suas modalidades. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Não se confunde, pois, a teoria do risco com a da culpa presumida. Tratando-se da primeira, o agente somente poderá excluir a reponsabilidade provando a inexistência do nexo de causalidade; mas, na hipótese de culpa presumida, o campo de defesa é mais amplo, pois admite a prova de caso fortuito ou força maior, bem como de culpa exclusiva da vítima. (NADER, 2013, p. 106)

O “risco proveito” refere-se à ideia de que aquele que adquire vantagem ou benefício com o ato lesivo deve reparar o dano. O proveito, neste caso pode ser

material, pecuniário ou não, e nem sempre quer dizer aferição de lucro. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Pelo fato de dispor das vantagens e dos resultados produzidos, entendeu-se decorrer a responsabilidade por todas as consequências, independentemente da questão de culpa. Foi o que os juristas chamaram de risco-proveito. (RIZZARDO, 2013, p.06)

Se o fato prejudicial é decorrência da atividade ou profissão, classificamos esta modalidade como “risco profissional”. Muitas ações acidentárias tem fundamento nesta teoria, que pretende diminuir a desigualdade econômica, a força de pressão do empregador, a dificuldade do empregado de produzir provas, entre outras problemáticas. (CAVALIERI FILHO, 2014)

A responsabilidade objetiva se patenteia, segundo esta teoria, quando o agente desenvolve com habitualidade as tarefas ou atividade perigosas, capazes de causarem danos às pessoas. O vínculo alcançado, comumente, é de trabalho, figurando o empregador em um polo da relação jurídica e o empregado em outro polo. (NADER, 2013, p. 108)

A teoria do “risco criado” estabelece que aquele que cria um perigo, em razão da atividade ou profissão, deve indenizar a quem causar prejuízo. Poderia se confundir com o risco profissional ou o risco proveito, porém neste caso, a ideia de perigo está mais evidente e não importa se a atividade gera proveito para o agente causador do dano. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Sendo assim, para fins de restauração do equilíbrio desfeito pela lesão, a teoria objetiva é extremamente positiva no sentido de reduzir a duração do litígio e gerar efetividade. Nestes termos, na comparação entre a teoria do risco proveito e a do risco criado, em termos de eticidade esta última é superior, pois expande a proteção das situações existenciais da pessoa humana, deferindo a obrigação objetiva de indenizar mesmo que os danos não tenham sido produzidos no exercício de uma atividade empresarial. (FARIAS, ROSENVALD, BRAGA NETTO, 2014, p. 527)

Quando a responsabilidade é fundada no “risco integral”, ainda que a atividade exercida pelo agente não seja causa direta e imediata do evento, criando o risco, o mesmo responderá, mesmo com inexistência de nexos causal. Neste caso, as excludentes de responsabilidade caso fortuito e força maior não terão eficácia, pois todos os riscos, diretos ou indiretos, mesmo que não sejam próprios da conduta estarão sob responsabilidade do agente. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Defendida por alguns autores diante de situações excepcionais, a teoria do risco integral não foi incorporada à ordem jurídica, pois constitui uma subversão aos princípios orientadores da responsabilidade civil. Por ela, basta o dano para a configuração da responsabilidade, dispensando-se a culpa, excludentes de responsabilidade e o nexo de causa e efeito. Pelo

risco integral, imputar-se-ia a responsabilidade ainda quando a conduta fosse de terceiro, dano decorrente de caso fortuito ou força maior, culpa exclusiva da vítima. (NADER, 2013, p. 109)

2.4.3. Contratual

Na responsabilidade contratual existe entre as partes um vínculo jurídico preestabelecido, em que o dever jurídico violado está configurado, previsto no contrato, acordo de vontades expresso ou tácito. Assim, o que está no contrato, diferentemente do que alguns doutrinadores defendem, não é a responsabilidade contratual, mas o dever jurídico que gera a obrigação. A responsabilidade surge quando este dever é violado, erigindo-se a incumbência de indenizar. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Não é raro encontrarmos obras que identificam a responsabilidade civil com a expressão '*responsabilidade aquiliana*'. Todavia, a expressão não é de todo adequada aos dias atuais, mas continua sendo utilizada por força do hábito. Surgiu com a *lex aquilia*, intimamente conectada à noção do ilícito, portanto dissociada das hipóteses de responsabilidade objetiva. Ou seja, toda responsabilidade aquiliana é uma responsabilidade civil, mas nem toda responsabilidade civil é responsabilidade aquiliana, haja vista que nas hipóteses de imputação objetiva da obrigação de indenizar, dispensa-se a construção do ilícito culposo. (FARIAS, ROSENVALD, BRAGA NETTO, 2014, p. 94, grifo do autor)

Os seus pressupostos encontram-se na existência de contrato válido, na possibilidade, na inexecução do contrato, no dano e no nexo causal.

Em razão do princípio da obrigatoriedade, há vinculação ao contexto do contrato desde que as partes o tenham celebrado de comum acordo e com observância das normas jurídicas. Se nulo, afeta-lhe a validade causas como a incapacidade absoluta de qualquer das partes, a impossibilidade do objeto, etc. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Embora a terminologia adotada no Direito Comparado tome por referência o contrato, denominado as espécies de responsabilidade civil por contratual e extracontratual, mais preciso é levar-se em consideração o **negócio jurídico**. Esta expressão é mais abrangente, pois alcança tanto o contrato quanto a declaração unilateral de vontade, sendo certo que o descumprimento da obrigação oriunda de qualquer um deles pode gerar responsabilidade civil. (NADER, 2013, p. 55, grifo do autor)

A inexecução contratual poderá ocorrer em todo ou em parte, ocorrendo o ilícito contratual, que dá lugar ao inadimplemento ou à mora. Destacamos o artigo 457 do CC, que protege a parte lesada estatuinto que se houver inadimplemento,

pode haverá resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo perdas e danos em qualquer dos casos. (CAVALIERI FILHO, 2014; BRASIL, 2002)

Somente se verificar-se o inadimplemento, ou a mora, ou se não atendidas suas imposições é que decorre a responsabilidade, que se materializa pela resolução, ou pela pretensão executória, ou pela busca do crédito resultante. Realmente, o fato de não ser cumprido o contrato, total ou parcialmente, dá ensejo a exigir o cumprimento, ou ao seu rompimento, acompanhado de indenização por perdas e danos, por força do art. 476 do CC. (RIZZARDO, 2013, p. 38,39)

Todavia, o devedor poderá desobrigar-se do cumprimento da prestação se for impossível o seu cumprimento. Nesta possibilidade estão incluídos a força maior e o caso fortuito, a inexigibilidade do cumprimento da prestação e a frustração do fim do contrato. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Entretanto, não se caracteriza falta de cumprimento propriamente dita se o inadimplemento encontra causas justificáveis, e aí tem-se, dentre outras, o caso fortuito e de força maior, a onerosidade excessiva, a lesão de uma das partes, a nulidade, algum vício de consentimento, a simulação. (RIZZARDO, 2013, p. 39)

A inexigibilidade do cumprimento da obrigação define-se quando a prestação, mesmo juridicamente possível, ofende ao princípio da boa-fé objetiva, tornando-se excessivamente onerosa ao devedor, constituindo-se sacrifício inexigível. A frustração do fim contratual, por sua vez, encerra-se quando é atingida a utilidade prática da prestação, tornando-a inútil ao credor. Assim, caracterizada a impossibilidade, fica o devedor isento da responsabilidade. (CAVALIERI FILHO, 2014)

A responsabilidade contratual compreende a fase anterior ao ato negocial, quando ocorrem as tratativas, a da celebração e a de execução das obrigações assumidas. Em todas as fases as partes devem atuar conforme a boa-fé objetiva. (NADER, 2013, p. 23)

Observando os ensinamentos de Paulo Nader acima citado, ressaltamos ainda que existem as fases pré-contratual e pós-contratual que merecem destaque pela relevância de suas consequências.

Em ambas o devedor é obrigado a cumprir o que determina o princípio da boa-fé, vinculando-se as partes à obrigação ora estipulada ou que ainda irá se efetivar. A boa-fé é imprescindível para a realização de qualquer ajuste. Em certos casos, deveres anexos ou instrumentais do contrato persistem e necessitam de

atenção, assim como a deslealdades nas tratativas preliminares poderão ensejar direito à indenização. (CAVALIERI FILHO, 2014)

2.5. Excludentes da Responsabilidade

São denominados excludentes de responsabilidade fatos que rompem o liame da relação de causalidade. Assim, a concausa preexistente (já existia antes da conduta do agente), a causa superveniente (agrava o resultado) e a causa concomitante (que acarrete por si só o resultado) não eliminam a relação causal, salvo quando erigir-se uma causa direta e imediata do novo dano. (GONÇALVES, 2012)

As cláusulas de exclusão, propriamente ditas, visam o afastamento total da responsabilidade. Mas frequentemente a sua finalidade não vai tão longe, ficando-se por uma exclusão apenas parcial. Neste último caso, fala-se, mais propriamente, de cláusulas limitativas da responsabilidade, seja quanto aos pressupostos, seja quanto aos efeitos, isto é, respectivamente, seja quanto ao grau de culpa de que dependerá a responsabilidade do devedor, seja quanto a consequências ou efeitos desta (por exemplo no plano da indenização). (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011, p. 122)

As excludentes de responsabilidade constituem o estado de necessidade, o estrito cumprimento de dever legal, a legítima defesa, a culpa exclusiva da vítima, o fato de terceiro, o caso fortuito e a força maior.

O estado de necessidade é definido nos arts 188, II, 929 e 930 do CC. Este caracteriza-se por um conduta praticada para evitar perigo iminente, e quando as circunstâncias o tornarem necessário, desde que o agente não seja responsável pelo perigo. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Em complemento, o parágrafo único do art. 188, CC disciplina que o ato será legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário (estado de necessidade defensivo e não agressivo), não excedendo os limites do indispensável à remoção do perigo. Havendo excesso, mais uma vez, tanto poderá estar configurado o abuso de direito (art.187 CC) quanto o ato ilícito propriamente dito (art. 186 CC). (TARTUCE, 2012, p. 567)

O artigo 188, I do CC consagra a legítima defesa e o exercício regular de direito reconhecido. Somente a legítima defesa real, que é praticada contra o agressor, impede a ação de ressarcimento. Se um terceiro for lesado, a obrigação de indenizar persistirá. A legítima defesa putativa não exime a indenização, pois exclui apenas a culpabilidade, permanecendo o ato ilícito. Segundo o artigo 186 do

CC, a negligência e a imprudência configuradas na legítima defesa não eximem a indenização, consoantemente. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

A legítima defesa putativa, isto é, o erro de fato sobre a existência de situação de legítima defesa, não é legítima defesa se houve negligência na apreciação errônea dos fatos, o que resta evidente. (RIZZARDO, 2013, p. 79)

A culpa exclusiva da vítima ocorre quando o agente configura-se mero instrumento para causar o dano, sendo a própria vítima responsável pelos atos praticados. (GONÇALVES, 2012)

Embora se constatem o dano a outrem e a conduta do agente, este não será responsável caso se comprove a culpa exclusiva da vítima, ou seja, a inexistência de causalidade entre ação ou omissão do agente e o resultado lesivo. [...] Ainda na responsabilidade objetiva a culpa exclusiva da vítima rompe o nexo de causalidade. (NADER, 2013, p. 123)

O fato de terceiro ocorre quando o mesmo é o único causador do dano, revestindo o fato de semelhanças com o caso fortuito, sendo imprevisível e inevitável. Quando inexiste a culpa do causador direto do dano, e o fato de terceiro não se equipara ao caso fortuito, o primeiro tem a obrigação de reparar o dano, tendo o direito de ação regressiva contra o terceiro. (arts. 188, II, 929 e 930 do CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Consistindo o comportamento do terceiro na causa exclusiva do resultado lesivo, exclui-se a relação de causalidade, com a exoneração do aparente responsável. [...] Por outro lado, quando um fato externo ao comportamento do agente e de natureza inevitável produz um dano, sem que se possa atribuir este resultado a alguém (mesmo não identificado), já não mais se trata de fato de terceiro e sim de força maior ou fortuito externo, a exigir a demonstração da inevitabilidade dos efeitos. (FARIAS, ROSENVALD, BRAGA NETTO, 2014, p. 481)

Segundo o art. 188 I do CC, não constituem delitos ou não são ilícitos atos cometidos no exercício regular de um direito reconhecidamente legal. Isso porque para manter a ordem e a segurança jurídica, muitas vezes é necessário a imposição de atos que merecem proteção legal para se efetivarem, como a atividade policial, por exemplo. Em contrapartida, esse exercício é facultativo, não sendo obrigatório em alguns casos. Mas se o exercício de um direito provocar danos, não sendo praticado regularmente de forma prevista em lei, constitui abuso de direito, ou propriamente um ato ilícito, cabendo dever de indenizar. (RIZZARDO, 2013; BRASIL, 2002)

Não há distinção entre o caso fortuito e a força maior segundo o art. 393, parágrafo único do CC. No entanto, a doutrina estabelece que caso fortuito decorre de fato alheio à vontade das partes e força maior é derivada de acontecimentos naturais, ambos dotados de imprevisibilidade e inevitabilidade. No entanto há uma distinção entre caso fortuito interno e externo. O primeiro relaciona-se à pessoa, ou à coisa e o segundo à força maior. Portanto, somente exclui a responsabilidade o caso fortuito externo, por ser inevitável e ligar-se ao risco, excetuando-se os fortuitos internos relativos ao mal súbito ou defeitos ocultos. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

A exclusão da responsabilidade do devedor poderá conseguir-se também através da equiparação, por iniciativa e acordo das partes, de certas situações a casos de força maior. Mais concretamente, poderão as partes, ao contratar, estipular que certos acontecimentos, a ocorrerem, exonerarão o devedor. (RODRIGUES JUNIOR, MAMEDE, ROCHA, 2011, p. 123)

A cláusula de não indenizar tem incidência na relação contratual, consistindo num acordo de vontades em que se afastam as consequências da inexecução ou da execução inadequada do contrato. Sendo contrária ao interesse social, para o nosso direito, consiste em vício que acarreta a nulidade, em alguns casos. O CDC, por exemplo, não admite sua estipulação. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 1990)

A cláusula de não indenizar tem sido admitida no Brasil e em outros países, pela doutrina e jurisprudência, dentro de certos limites, com base no princípio da autonomia da vontade e na liberdade de contratar. [...] Embora admissível na reponsabilidade contratual, desde que não afaste qualquer dos elementos essências do contrato, não é todavia, aplicável à responsabilidade delitual e extracontratual, por envolver questão de ordem pública e indisponível. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 592, 593)

A prescrição acarreta em afastar a possibilidade de recebimento da indenização, pois liberta a demanda da pretensão. Esta não ocorre no prazo de dez anos estipulado pelo art. 205 CC, pois o art. 206 § 3º estipula prazos especiais como o de três anos para a pretensão de reparação civil em geral. Para a responsabilidade civil do construtor, estudaremos mais adiante que existem também prazos especiais que fogem a esta regra. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

3. O CONCEITO DE CONSTRUTOR

Pertinente faz-se definirmos o conceito da figura do construtor, mencionado no Código Civil, em todas as leis esparsas citadas e no Código de Defesa do Consumidor. Isto porque ser construtor para a lei difere do que conhecemos no senso comum: “construtor é aquele que constrói, planeja e executa a obra de construção”. Dependendo da extensão deste conceito, constataremos que as discussões a respeito da responsabilização civil irão encontrar desdobramentos diferentes.

A questão é que este conceito do senso comum não é o bastante para a nossa legislação, embora nenhum estatuto jurídico apresente uma definição clara.

Se uma pessoa resolve fazer uma reforma em sua casa e contrata um mestre de obras e dois pedreiros, pagando aos mesmos um preço pela empreitada ou “acertando” o pagamento pela diária, será que essa pessoa está contratando construtores? E o *designer de interiores*, o desenhista, o técnico em edificações? São também construtores? Esse conceito estende-se aos eletricitas, pintores, gesseiros e marceneiros, por exemplo? Como fica a posição dos arquitetos, engenheiros, agrônomos nesta situação?

Legalmente, (lei 5194/1966) construtor é aquele que se destina à atividade da construção, seja com a execução, seja com o planejamento, a produção de projetos, com a consultoria, com a administração ou com a fiscalização da obra. Para tanto, é preciso que o profissional ou empresa, para serem designados a construir, possuam um registro profissional nos órgãos competentes (CREA, CAU) e portanto sejam habilitados adequadamente. Isso quer dizer que se conhece a técnica, domina-se os conhecimentos necessários à boa prestação do serviço específico, devendo-se obedecer às imposições dos órgãos da Administração Pública e à legislação correspondente. (BRASIL, 1966)

No dias atuais, somente arquitetos, engenheiros e agrônomos podem ser habilitados a construir, pois há possibilidade de registro profissional para essas profissões, que exige a prévia graduação superior nas universidades.

Os projetistas dessas áreas, embora não sejam obrigados a executar a obra ou fiscalizar a sua execução (art. 610 §2º CC), também são considerados

construtores, responsabilizando-se em casos específicos. Este é o trabalho intelectual e artístico de concepção e elaboração do projeto, personalizando-se naquele que foi contratado para executá-lo. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

Os demais profissionais citados anteriormente são considerados “artífices leigos” (com exceção do técnico em edificações, como veremos a seguir) subordinados tecnicamente aos construtores, aos quais transferem a extensão das suas responsabilidades. Mas isso não quer dizer que não respondam pelo art.14 §4º do CDC como profissionais liberais. (BRASIL, 1990)

O construtor, porém, segundo dispõem as leis reguladoras da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo – leis 5194/1966 e 12.378/2010 -, só poderá ser um destes profissionais, habilitado (art. 2º) e registrado como firma individual ou sociedade construtora regularmente inscrita no CREA ou CAU. A sociedade construtora só poderá ter em sua denominação as palavras *engenharia*, *arquitetura* ou *agronomia* se sua direção for composta por maioria de profissionais registrados nos Conselhos Regionais (art. 5º). (MEIRELLES, 2013, p. 238, grifo do autor)

O contrato de construção é considerado nulo de pleno direito (art. 15 lei 5194/1966), por ordem pública, se firmado com pessoa física não habilitada a construir ou pessoa jurídica não registrada no CREA ou CAU. A nulidade abrange não só o contrato de construção como o de elaboração de projeto ou fiscalização de obra. (BRASIL, 1966)

Como exceção admitida, temos a execução de obra diminuta e isolada, de pequena monta, que não oferece dificuldades técnicas, nem compromete a segurança das edificações vizinhas. É o caso da decoração. (MEIRELLES, 2013)

Nesse diapasão, discutimos a situação atual do *designer de interiores*. Este profissional, graduado em ensino superior universitário ou em pós-graduação, encontra atualmente a limitação técnica caracterizada pela inexistência de registro em órgãos competentes CREA e CAU (Resolução 1046/2013 CONFEA). Existe o registro na ABD, Associação Brasileira de Designers de Interiores, mas este não é considerado órgão competente para a efetuação de registros profissionais. Não raro encontramos esses profissionais fazendo reformas, indicando a demolição de paredes, elaborando projetos luminotécnicos atrelados ao projeto elétrico, modificando as instalações sanitárias, quando deveriam apenas trabalhar com a simples decoração de ambientes, que envolve apenas a disposição de móveis e objetos de decoração, aplicação de papéis de parede ou plotagens e indicação de

pintura, no máximo o projeto de gesso. Mas, não se pode proibir que os egressos do curso superior de *design de interiores* venham a exercer sua profissão, já que a Administração Pública permitiu a instalação deste curso, enquanto não se define em qual órgão de controle de fiscalização profissional eles serão registrados. (CONFEA, 2013)

No entanto, a resolução nº 51 do CAU/BR de 2013, em seu artigo 2º , II, define como área de atuação privativa da profissão de arquiteto e urbanista a arquitetura de interiores, incluindo realização dos projetos; coordenação e compatibilização de projeto de arquitetura de interiores com projetos complementares; elaboração de relatório técnico de arquitetura de interiores referente a memorial descritivo, caderno de especificações e de encargos e avaliação pós-ocupação; desempenho de cargo ou função técnica concernente à elaboração ou análise de projeto de arquitetura de interiores; e ensino de projeto de arquitetura de interiores. (BRASL, 2013)

Haja vista, define o seu preâmbulo:

Foi somente com o advento da Lei nº 12.378, de 2010, que se apresentaram em plenitude as condições para a efetiva individualização da Arquitetura e Urbanismo e para sua diferenciação em relação às demais profissões regulamentadas. Esta lei estabelece, em seu art. 2º, quais as atividades e atribuições dos arquitetos e urbanistas e, no parágrafo único deste artigo, quais os campos de atuação a que estas se aplicam. Já em seu art. 3º a lei determina que o CAU/BR especificará as áreas de atuação privativas dos arquitetos e urbanistas e as áreas de atuação compartilhadas com outras profissões regulamentadas, destacando no parágrafo 2º do mesmo artigo que serão consideradas privativas de profissional especializado as áreas de atuação nas quais a ausência ou insuficiência de formação profissional venha a expor o usuário do serviço prestado a qualquer tipo de dano ou de risco à sua segurança ou saúde ou ao meio ambiente. (BRASIL, 2013)

A respeito dos técnicos em edificações, segundo o Decreto 90922/1985, em seu artigo 4º § 1º define-se que:

Os técnicos de 2º grau das áreas de Arquitetura e de Engenharia Civil, na modalidade Edificações, poderão projetar e dirigir edificações de até 80m² de área construída, que não constituam conjuntos residenciais, bem como realizar reformas, desde que não impliquem em estruturas de concreto armado ou metálica, e exercer a atividade de desenhista de sua especialidade. (BRASIL, 1985)

Temos que segundo o mesmo decreto, em seus artigos 12 e 15, os técnicos em edificações podem obter registro profissional no CREA, mas atuarão apenas em projetos e construções com área até oitenta metros quadrados.

Quanto aos incorporadores e construtores, as duas atribuições podem confundir-se e acumular-se, pois os construtores podem vir comercializar as construções das quais fizeram parte na concepção e execução da obra. Porém, sabemos que a diferença reside em encontrarmos na figura do incorporador a habitual negociação em regime de compra e venda das unidades autônomas das edificações. Assim, em análise a ser detalhada posteriormente, no tópico 4.6, destacaremos as responsabilidades de cada um.

Destarte, utilizando as palavras sábias de Hely Lopes Meirelles (2013, p. 298), destacamos que “a construção civil é mais que um empreendimento leigo, mas um processo técnico de alta especialização, que exige, além da *peritia artis* do prático do passado, a *peritia technica* do profissional da atualidade”. Assim, todos os profissionais envolvidos na construção civil tem sua importância devida e participam, cada um na abrangência de sua responsabilidade e capacidade, de uma atividade que deve traduzir aos contratantes, donos da obra, vizinhos e terceiros, a segurança almejada, respeitando a incolumidade coletiva.

4. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR

A construção como atividade humana tem experimentado ao longo das décadas o sabor da evolução e a experiência do desenvolvimento tecnológico.

Como materialização das realizações intencionais do homem, da construção podem resultar responsabilidades diversas, independentes e inconfundíveis entre si, desde que ocorram fatos ou atos decorrentes da construção, lesivos de bens ou direitos alheios. Os sujeitos envolvidos podem ser o construtor, o proprietário da obra e os vizinhos e terceiros que venham a ser prejudicados pelo fatos da construção ou atos dos que a executam. Assim, são levados em consideração pressupostos como culpabilidade do agente, extensão do dano, natureza da lesão e situação da vítima. (MEIRELLES, 2013)

A segurança e a solidez das obras são matéria de ordem pública, que interessa a todos os cidadãos e ao próprio Estado, e não apenas ao empreiteiro e ao dono da obra. O construtor, que deve ser um técnico, conhecedor das regras que disciplinam a sua arte, tem responsabilidade para com a sociedade, além de perante o dono da obra. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 411)

Abstrai-se da teoria em estudo, que a responsabilidade dos empreiteiros e construtores, bem como arquitetos e engenheiros derivam não somente de contrato mas também de meios extra-contratuais como do instituto de Direito do Consumidor e legislação Infraconstitucional de Responsabilidade Civil, sendo mais abrangente, severo e complexo se comparado aos demais profissionais liberais. (VENOSA, 2012)

No que tange à responsabilidade do construtor – pessoa física ou jurídica-, é necessário que se levem em conta não só as normas civis que a disciplinam, como, também, as disposições éticas e administrativas regulamentadoras do exercício da Engenharia e Arquitetura. Jamais se poderá desconhecer, como desconhecia o Código Civil anterior, os encargos e direitos dos técnicos da construção, encargos e direitos, esses, que interferem e agravam a responsabilidade civil comum, como impor obrigações e conceder prerrogativas específicas aos profissionais legalmente habilitados. (MEIRELLES, 2013, p. 290)

Sendo assim, analisaremos, em sequência, a evolução histórica da construção e seu regramento jurídico, as principais modalidades do contrato de construção e as responsabilidades decorrentes da atividade, para em seguida, destacarmos as principais leis esparsas sobre o tema e a importância da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

4.1. Evolução Histórica

No direito romano, a empreitada subdividia-se em locação de coisas (*locatio rei*), locação de serviços ou contrato de trabalho (*locatio operarum*) e à que corresponde aos nossos dias atuais (*locatio operis faciendi*). (WAINER, 1991)

A primeira consiste na locação de coisas ou animais mediante pagamento prévio. A segunda, refere-se à prestação de serviços remunerados por um salário. O trabalho não apresentava característica técnica, não requerendo aptidão ou capacidade especial. As *operae liberales* como os serviços de médico, advogado ou professor não eram possíveis em Roma ser objeto de locação, sendo pagos através de donativos denominados *honoraria* ou *munera*. (WAINER, 1991)

A última forma de locação consiste na empreitada de labor que conhecemos hoje, em que alguém se obriga a construir algo para outrem, fornecendo-lhe a mão-de-obra própria (*conductor*) ou de terceiros (*stipulatio*). Isto ocorria porque o trabalho dos escravos não bastava para atender à execução de certos serviços. (WAINER, 1991)

O Código de Napoleão baseou-se nos princípios oriundos do direito romano, instituindo duas espécies: *a louage de chose e a louage d'ouvrage*. A empreitada atual seria comparada à empreitada subespécie *Celui des entrepreneurs d'ouvrage par suite de devis ou marchés*. (WAINER, 1991)

Nas Ordenações do Reino que vigoraram em nosso país durante o Império, encontramos alguns princípios que se referem às locações de casa, rendas do Estado, bens rurais, soldados e empregados domésticos. No Brasil existiam algumas leis a exemplo das que dispunham sobre o contrato de locação de serviços por tempo certo (1830), da que regulava o contrato celebrado por estrangeiro (1837), A do Código Comercial de 1850 pertinente ao contrato de empreitada e à locação mercantil, e a que se referia à locação de serviços de agricultura (1879). (WAINER, 1991)

Na República, em 1890, revogou-se expressamente todas as leis sobre locação de serviços. Com o advento do Código Civil de 1916, a empreitada foi regulada tendo como base o Código Civil Português. Posteriormente, em 1964, a lei 4591 dispôs sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações

imobiliárias tendo contribuído na apresentação das formas de construção por empreitada ou por administração, estatuinto a responsabilidade técnica do construtor, sendo a mesma para ambas as modalidades, excetuando-se a empreitada de labor. (WAINER, 1991; BRASIL, 1964)

O código civil brasileiro de 1916 distinguiu as modalidades de construção, classificando-a em empreitada e administração, apresentando a responsabilidade técnica do construtor em seu artigo 1245. Temos que um despautério era a permissão ao construtor de eximir-se da responsabilidade pela solidez e segurança da obra desde que prevenisse o proprietário sobre a falta de firmeza do solo. Interessante ainda faz-se notar que a empreitada de labor, igualmente encontramos na legislação vigente atual, era considerada como diferenciada da administração, porém estabelecendo responsabilidades distintas, exatamente contrárias ao que hoje estabelecemos como regramento. (BRASIL, 1916)

Interpretado restritivamente, posto que para alguns tratava-se de norma excepcional, o art. 1245 do código civil de 1916 só seria aplicável ao contrato de empreitada de construção de obras de vulto, com fornecimento de materiais, sendo ainda, preciso, para ensejar a sua incidência, que o defeito ou falha de construção compromettesse a solidez e segurança da obra. Levavam a essa inteligência não só a colocação topográfica da norma, por isso que situada na seção que disciplina o contrato de empreitada, como também, o elemento gramatical. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 409)

Percebe-se que na antiguidade procurava-se distinguir a empreitada como atividade de construção dos demais tipos de locação, tendo esta configuração permanecido inalterada ao longo do tempo, inclusive em relação ao direito francês e português e ao direito do Brasil império. Temos que a primeira evolução no sentido de atribuir responsabilidade civil ao construtor se deu com o código civil de 1916, que instituiu uma evolução de pensamento a respeito do contrato de empreitada, diferenciando-o da administração da obra, embora nos dias atuais apresentem-se diferenças quanto à atribuição das responsabilidades para estas categorias ou modalidades. (BRASIL, 1916)

Ao tempo da promulgação do antigo código civil (1916), as profissões de engenheiro e arquiteto não estavam regulamentadas no Brasil. Inclusive, diplomados e leigos inabilitados eram equiparados tecnicamente permitindo-se projetar e executar construções. O exercício da profissão liberal do arquiteto e a atividade material do construtor leigo confundiam-se e igualavam-se segundo o art. 1246 do

antigo código, permitindo que ambos firmassem contrato de empreitada. Após a lei 5194/1966, ficou vedado a leigos inabilitados tal prerrogativa. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1916; BRASIL, 1966)

O código civil de 2002, por sua vez, nada inovou na disciplina do código revogado quanto ao art. 1245, ora reproduzido parcialmente em seu art. 618. No entanto, estabeleceu a diferenciação entre empreitada de labor e empreitada em que se fornece o trabalho e os materiais (empreitada mista), no art. 610. Estabelece também duas modalidades de contrato de construção, a empreitada (de labor ou mista) e a construção por administração. Quanto à responsabilidade civil, em seu título IX, destacou-se o art. 937, que menciona danos resultante de ruínas provenientes de falta de reparos pelos quais o dono da construção responde. (CAVALIERI FILHO, 2014; BRASIL, 2002)

Do contrato de empreitada resultam obrigações recíprocas entre o dono da obra e o construtor, que assume uma obrigação de resultado, ou seja, deve entregar a obra executada a contento, como detalharemos mais adiante entre as demais discussões pertinentes ao tema central. (GONÇALVES, 2012)

4.2. Noções sobre o Contrato de Construção

Denominamos “contrato de construção” todo ajuste para a execução de obra certa e determinada. A direção e responsabilidade da execução é do construtor, que pode ser pessoa física ou jurídica, e deve ser habilitado legalmente para exercer a atividade. Assim, mediante condições avençadas com o proprietário ou comitente, o construtor encarrega-se de executar a obra de acordo com as especificações em projeto, elaborado para este fim previamente, assumindo obrigação de resultado. (MEIRELLES, 2013)

Há diferenças entre o contrato de construção e a prestação de serviços, tais como: na prestação de serviços a obrigação é de meio, o objeto é a atividade do prestador, a fiscalização incumbe a quem contratou o prestador e cabe ao contratante assumir os riscos do negócio. (MALTINTI, 2010)

Considerado pela doutrina espécie diversificada dos ajustes tradicionais, muito embora nossa legislação ainda não o contemple como instituto autônomo, não possuindo disposições legais próprias, o contrato de construção é regulado pelos

preceitos gerais do Código Civil e, para os contratos de edificação em condomínio valem as normas especiais da Lei 4591/1964, arts. 48 e ss. (BRASIL, 1964)

As modalidades em que se divide são a empreitada e a administração, geralmente designadas para a construção de obra particular e diversificadas de acordo com as condições econômicas da realização da obra, como veremos mais adiante.

Os elementos básicos do contrato de construção são o *objeto*, que é a execução de uma obra material certa a determinada; o *executor*, empresário individual ou sociedade empresária, legalmente autorizados e habilitados para executar serviços de Engenharia ou Arquitetura (inscritos no CREA – lei 5194/1966 ou no CAU- lei 12.378/2010); o *projeto aprovado* pelos órgãos públicos competentes em exemplo a EMURB, que deve ser obedecido quanto às especificações, normas técnicas e normas legais da construção; as *condições* estipuladas particularmente para a execução dos trabalhos (prazos, qualidade dos materiais, etc.); o *preço* e a forma de pagamento e custeio da obra; o *beneficiário*, geralmente o comitente, que pode ser o proprietário da obra, do terreno, ou qualquer outro terceiro interessado autorizado a construir, em exemplo do promissário comprador, o locatário, etc. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1966)

As características do ajuste e sua natureza jurídica enquadram-se em *pessoais* (derivam em obrigações de fazer que levam em consideração qualidades individuais dos contratantes), *consensuais* (derivam do acordo de vontades), *bilaterais perfeitos* ou *sinalgmáticos* (decorrem de obrigações recíprocas), *comutativos* (estabelecem obrigações equivalentes) e *onerosos* (os trabalhos contratados são geralmente remunerados). Esse tipo de contrato, todavia, não possui caráter *formal*, podendo ser firmado verbalmente ou por escrito, em instrumento público ou particular, podendo não estar sujeito a registro para ter validade. No entanto, para a perfeita fixação do acordo, faz-se necessário o registro para fazê-lo oponível perante terceiros. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010)

A respeito da faculdade de subcontratar mão-de-obra e trabalhos especializados (art. 622, CC), pode o construtor dispor deste poder, pois o contrato é de caráter *pessoal*, porém a forma de prestação não é *personalíssima*, tornando possível a execução da obra por terceiros sob a responsabilidade e direção do

construtor contratado, mesmo sem autorização do comitente. O construtor contratado continuará, portanto, sendo responsável pela fiel execução do projeto, pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais, encargos legais decorrentes da construção e demais reflexos. Isso ocorre porque o contrato de construção resulta da diversidade de operações, materiais e equipamentos necessários à complexidade das edificações contemporâneas, assim, requer a presença de diferentes técnicos e artífices (pedreiro, pintor, marceneiro, gesso, eletricitista, encanador, etc.) para a sua execução. No entanto, a transferência da obra a outrem, à revelia do contratante é proibida. (VENOSA, 2009; BRASIL, 2002)

Por outro lado, se a subcontratação de terceiros é permitida, o mesmo não ocorre em caso da elaboração de projetos de arquitetura, engenharia e agronomia, em que se considera a prestação da obrigação *personalíssima* pois envolve conhecimentos técnicos e artísticos. Para trabalhos materiais de desenho técnico e cálculos matemáticos estruturais, poderá o autor incumbir outros técnicos, mas para a atividade de concepção e idealização projetual não se afigura transferível seu encargo profissional. (MEIRELLES, 2013)

Caso ocorra a morte ou a perda da capacidade do construtor o contrato não se extingue (art. 626 CC), salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro, pois consistiria em prejuízo para a parte contratante, que por conta de suas atribuições individuais o contratou. Faz-se, pois, indispensável que tal circunstância esteja expressa no contrato e que o contrato possa ser oponível perante terceiros. Quanto ao proprietário contratante ou terceiro comitente, em caso de falecimento o ajuste persiste e é transferido aos seus sucessores. Assim, o empreiteiro construtor não poderá se opor à continuação dos trabalhos desde que os sucessores cumpram com suas obrigações. Em muitos casos, o proprietário da obra não faz questão da continuidade do contrato. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010; BRASIL, 2002)

4.2.1. Construção por Empreitada

No Código Civil vigente, a empreitada é regulada no capítulo VIII, estabelecida nos artigos 610 a 626. Por ser muito interessante, poderíamos dedicar um maior aprofundamento à matéria, mas, para que possamos compreender a responsabilidade civil do construtor de forma ampla e manter o foco no tema do

presente estudo, teceremos apenas os seus principais aspectos, apresentado noções gerais, pois os nosso estudo não se atém apenas a esta modalidade de construção. (BRASIL, 2002)

Há duas espécies de empreitada, a de mão-de-obra (lavor), em que contribui apenas com o seu trabalho e a de materiais e mão-de-obra (mista ou de materiais), em que fornece além do trabalho, os materiais necessários à execução da obra (art. 610 CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Não se presume, pois, o fornecimento dos materiais. Este deve resultar da lei ou do contrato entre as partes (art. 610 §1º CC). (BRASIL, 2002)

Segundo o art. 611 do CC, ao fornecer os materiais, estes correm por conta e risco do construtor até o momento da entrega da obra. Assim, os riscos por caso fortuito incluem-se na responsabilidade do construtor segundo as estipulações citadas. Mas, se o dono da obra incorre em mora de recebê-la, sem justo motivo, o mesmo suportará os riscos. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010; BRASIL, 2002)

Se o dono da obra fornece os materiais e o construtor for empreiteiro de labor, os riscos correm por conta do primeiro, desde que o empreiteiro não incorra em culpa (art. 612 CC). Ainda com relação à empreitada de labor, se sem mora dono nem culpa do empreiteiro a obra vier a perecer ou ser danificada, este perderá a retribuição se não provar que a perda é resultante de defeito dos materiais. Para isso, o construtor empreiteiro deve ter registrado reclamação contra sua qualidade e quantidade. Mas se ele os inutilizar por imperícia ou negligência, é obrigado a pagar os materiais que recebeu (arts. 613 e 617 CC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Perante o proprietário, o empreiteiro é obrigado a cumprir o contrato fielmente de acordo com o projeto da obra, empregando a técnica e os materiais adequados, realizando seu trabalho com perícia e de acordo com as condições estipuladas em contrato. Sendo assim, caso incorra na inexecução do contrato ou na suspensão da execução da obra sem justa causa, responderá por perdas e danos, com juros e correção monetária, dando ensejo à resolução do contrato. (art. 389 e art. 624 CC). (VENOSA, 2009; BRASIL, 2002)

Ademais, destacamos que a empreitada de labor não se confunde com a locação de serviços porque nela contrata-se o serviço pelo resultado e na locação

de serviços objetiva-se o trabalho em si. A empreitada de material também não se confunde com a compra e venda pois o fim almejado é a obra concluída com pagamento do material e da mão-de-obra. (MEIRELLES, 2013)

Ainda, para a realização de alguns trabalhos especializados como a parte elétrica e a hidráulica, por exemplo, o empreiteiro pode firmar a subempreitada ou a coempreitada, salvo se houver cláusula contratual impeditiva. Ambas podem ser de forma total e parcial, sendo que a subempreitada estabelece vínculo entre o empreiteiro e subempreiteiro, responsabilizando-os solidariamente. O proprietário apenas tem responsabilidade perante o empreiteiro. A coempreitada acontece quando o proprietário firma mais de um contrato de empreitada, não existindo relação jurídica entre coempreiteiros. O proprietário da obra e os empreiteiros contratados assumem responsabilidade solidária. (NADER, 2013)

Quanto à forma de remuneração do construtor, temos a empreitada por preço global (antecipado), por etapa ou preço unitário e por séries (feito de forma parcelada a cada finalização do que foi executado), ou por preço máximo (em que se verifica posteriormente o preço efetivo). (MEIRELLES, 2013)

4.2.2. Construção por Administração

Nesta modalidade o construtor incumbe-se da execução de um projeto, assumindo a direção e a responsabilidade técnica por todos os trabalhos, correndo por conta do proprietário o custeio da obra e dos materiais. O construtor, por sua vez, recebe sua remuneração fixa ou percentual sobre o custo da obra. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010)

Não há que se confundir a construção por empreitada com a construção por administração, pois a primeira é caracterizada pela autonomia do construtor, que age com inteira responsabilidade pelos riscos econômicos da obra e pela prévia especificação do material a ser utilizado, além de assumir a responsabilidade pelos encargos técnicos. Na segunda modalidade, o construtor depende das deliberações do proprietário da obra, que custeia e suporta os encargos econômicos e riscos, desde que não haja culpa do construtor, podendo manejar prazos, alterar os trabalhos quanto à extensão, escolher os materiais, etc., desde que adequadamente à construção. O proprietário, entretanto, não poderá administrar, nem fiscalizar, nem

assumir a parte técnica da obra visto que estas atividades devem ser executadas por profissionais legalmente habilitados, não podendo obrigar o construtor a executar obra ilegal, fora dos parâmetros aprovados pela Administração Pública, com desatendimento das normas técnicas, ou com materiais que comprometem sua solidez, segurança e perfeição. (MEIRELLES, 2013)

Por outro lado, a administração compreende a fiscalização da execução da obra mas não se encerra nela, não se confundindo com contrato de fiscalização, que ocupa a atividade de acompanhar a execução, confrontando-a com os projetos, desempenhando função intelectual de supervisão e controle dos trabalhos. A fiscalização é uma das atividades exercidas pelo construtor, que pode contratar terceiros para executá-la. (MEIRELLES, 2013)

Os salários dos empregados da obra, contribuições de previdência e indenizações por acidentes de trabalho correm por conta do administrador da construção, por expressa determinação da lei 2959/1956 e do art 443 da CLT. (BRASIL, 1943; BRASIL, 1956)

Quanto à responsabilidade técnica pela segurança da obra, caberá também sempre ao construtor-administrador, de acordo com o art. 618 CC, em analogia com o construtor-empregado. Identicamente assumirá a responsabilidade pela fiel execução dos trabalhos e pela perfeição dos mesmos. Tal responsabilidade é extracontratual, decorrente do Código Civil e da legislação regulamentadora da profissão de engenheiro, arquiteto ou agrônomo. (VENOSA, 2009; BRASIL, 2002)

Embora o Código Civil não regulamente este tipo de contrato, são aplicadas subsidiariamente as regras da empreitada, cabendo a lei de Condomínio e Incorporações (lei 4591/1964) nestes casos específicos. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1964)

4.3. Responsabilidades Decorrentes da Construção

Além das responsabilidades estabelecidas em contrato, a construção de obra particular ou pública pode acarretar responsabilidades legais para o construtor, para o proprietário da obra e para a Administração Pública. São responsabilidades extracontratuais de ordem pública, decorrentes de fatos da obra, do regramento jurídico e da ética profissional. Sendo a atividade do construtor a fiscalização, a

elaboração de projeto, a execução da obra ou a consultoria, ele responde pelo emprego da técnica e pela fiel execução dos seus trabalhos, assim como por vícios e defeitos, pela solidez, segurança, perfeição, entre outros atributos analisados um a um, a seguir. (MEIRELLES, 2013)

4.3.1. Considerações Prévias

A responsabilidade dos arquitetos, engenheiros, empreiteiros e construtores em geral guarda certas particularidades em relação aos demais profissionais liberais. Essa responsabilidade pode ser contratual e extracontratual; (VENOSA, 2012, p. 291)

Decorrendo da inexecução culposa de suas obrigações, a responsabilidade civil do construtor pode ser contratual, violando o ajuste ao não executar a obra ou ao executá-la defeituosamente, não observando as normas estabelecidas. Assim, o construtor responderá civilmente, pela inadimplência, por perdas e danos, com base nos arts. 389 e 402 CC. (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 2002)

Junto às perdas e danos, ele responde por juros e correção monetária, além de lucros cessantes como a valorização do edifício, o resultado do negócio que seria nele explorado, os aluguéis que renderia, etc. Como causa excludente da responsabilidade, há o caso fortuito ou força maior, alegados pelo construtor inadimplente. (VENOSA, 2009)

Incorre, além disso, a responsabilidade extracontratual, ou legal, que sendo de ordem pública diz respeito à perfeição da obra, à solidez e segurança, aos danos provocados a vizinhos e terceiros, sanções por obras construídas clandestinamente ou sanções penais por desabamento. (GONÇALVES, 2012)

O construtor assume uma obrigação de resultado, devendo consegui-lo certo e determinado. Seu objeto é a obra pronta e acabada, apta a ser utilizada para os fins a que se destina. A culpa contratual, é, portanto presumida. O construtor deve entregar a obra tal qual encomendada, com execução correta de seus serviços, de modo a garantir a solidez e a capacidade de atender o objetivo para o qual foi idealizada. O seu compromisso, portanto, não é de apenas executar os trabalhos da construção, mas fazê-los de forma satisfatória. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Como relação de consumo, o contrato de construção também é regido pelo Código de Defesa do Consumidor, legislação especial, devendo ser analisado em

consonância com o Código Civil vigente. Os reflexos do CDC serão analisados caso a caso, ao detalhamento do tema abordado mais adiante, em que estudaremos as variadas vertentes de responsabilidade do construtor.

4.3.2. Pela Perfeição da Obra

Antes de iniciarmos a análise da responsabilidade pela perfeição da obra, faz-se necessária a distinção entre vício e defeito, apontada pelo CDC. O vício afeta a perfeição da obra, diminuindo o seu valor, podendo ser aparente ou oculto (redibitório). O defeito relaciona-se a uma falha mais grave, que põe em risco a segurança do consumidor, sua integridade pessoal e dos seus bens. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

A obra arquitetônica poderá, pois, gerar prejuízos e danos ao proprietário que a contratou derivados de vícios, falhas ou defeitos projetuais, afastando-se das necessidades e exigências previstas. Mas reitere-se: vício de projeto não é defeito da construção. (CASTILHO, 2013, p. 2)

A responsabilidade pela perfeição da obra, em caso de vícios, portanto, é presumida em qualquer contrato de construção, particular ou pública, mesmo que não conste em nenhuma cláusula do ajuste, não se eximindo o profissional ou firma construtora, ainda que tenha seguido instruções do proprietário ou da Administração. O dever de perfeição de estrutura, execução e acabamento autoriza civilmente a quem encomendou a obra rejeitá-la quando defeituosa ou recebê-la com abatimento do preço (arts. 615, 616 CC), como estudaremos a seguir. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

A responsabilidade pela perfeição da obra, embora não consignada no contrato, é de presumir-se em todo ajuste de construção como encargo ético-profissional do construtor. (GONÇALVES, 2012, p. 292)

A imperfeição acontece por aplicação de material inadequado ou insuficiente, afastando a técnica apropriada para a obra contratada, ou infringindo a legislação vigente. Esses vícios podem vir a aparecer na obra acabada, sendo aparentes ou não, mas não meramente estéticos. (MEIRELLES, 2013)

Os vícios de estética serão os mais discutíveis considerando a inexistência, no mais das vezes, de um dano material direto e imediato. Um mal-estar, um desprazer, um aborrecimento, não configuram prejuízo indenizável. (CASTILHO, 2013, p. 4)

A responsabilidade do construtor perdura durante todo o tempo de razoável expectativa de durabilidade do produto, envolvendo obrigações de resultado. Se o

vício ou defeito aparecer no prazo previsto no art. 618 CC, prazo de garantia de cinco anos, a responsabilidade do construtor é objetiva, bastando a prova da relação de causalidade entre defeito e dano. Se o defeito ou vício surgir após o prazo de cinco anos, mas durante o período de expectativa de durabilidade, a responsabilidade do construtor é subjetiva, sendo indispensável a prova da culpa do mesmo, com consequências da falha construtiva atreladas ao dolo, imperícia, negligência ou imprudência. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

O autor do projeto, o técnico de edificações desenhista, o fiscal e o consultor da obra também podem ser responsabilizados, desde que comprovada a culpa pela incorreção profissional, com inobservância das normas técnicas ou da falta de cuidados na fiscalização ou elaboração dos projetos. (CAVALIERI FILHO, 2014)

“Se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza”, como preconiza o art. 615 CC, concluída a obra, de acordo com costume do lugar, o dono é obrigada a recebê-la, mas poderá rejeitá-la se não estiver satisfeito. Se a obra não possuir falhas aparentes e ele a rejeita, pode incorrer em mora como adverte os arts 611 e 613 CC. (BRASIL, 2002)

As falhas aparentes são vícios ou defeitos logo detectados ao fim da obra, quando da entrega, e não do alvará de habitação (“habite-se”). Por serem de fácil constatação, um leigo poderá percebê-los. Se o dono da obra a recebeu e não chegou a percebê-los, poderá reclamar posteriormente pela sua correção ou indenização no prazo de noventa dias (já que se trata de bem durável), a contar do momento da entrega da obra (art. 26 II §1º CDC). Este prazo é decadencial, mas a lei permite a sua interrupção desde que haja a reclamação comprovada do consumidor perante o fornecedor à espera da negativa correspondente ou pela instauração de inquérito civil até seu encerramento (art. 26 §2º I, III CDC). Contudo, o consumidor poderá optar pelo prazo que lhe for mais favorável, se o estipulado no CDC, decadencial, ou prescricional, estipulado no CC (art 7º CDC), anteriormente citado. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

O Código do Consumidor, no entanto, fornece um leque maior de opções ao consumidor, em caso de vícios na obra. Na hipótese de empreitada de labor, caberá ao consumidor optar entre as possibilidades oferecidas pelos incisos do art. 20 do mesmo Código. Em caso de empreitada mista, será necessário verificar se o vício vem da qualidade do material, caso em que

terá a aplicação do art. 18, ou se decorre de vícios na prestação de serviços, com a aplicação do mencionado art. 18. (GONÇALVES, 2012, p. 293)

Os fornecedores de produtos duráveis como uma edificação, por exemplo, respondem solidariamente pelos vícios de qualidade e quantidade, que os tornem inadequados ou impróprios ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor (arts. 18 e 20 CDC), o mesmo ocorrendo com o fornecedor de serviços (art. 20 CDC). Sendo imprestáveis ao fim a que se destinam, revelam-se impróprios ao uso e consumo no caso de produtos, ou inadequados, em caso de serviços, constando-se viciados. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

Há, enfim, uma presunção legal da culpa do fornecedor, pois tanto o produto quanto o serviço devem atender aos fins a que se destinam. A inversão do ônus da prova é admitida nesses casos, em que o fornecedor deve comprovar que não agiu com culpa, para se eximir da responsabilidade. (GONÇALVES, 2012)

A ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação de produtos ou serviços não o isenta de responsabilidade, não sendo portanto o construtor passível de alegar sua insciência (art. 23 CDC). Além disso, solidarizam-se o fabricante, o construtor, importador ou incorporador se o dano for causado por componente ou peça incorporada ao produto ou serviço (art. 25 § 1º e 2º CDC). Também não será possível a inclusão no contrato de cláusula que exonere ou atenua a obrigação de indenizar (art. 25 CDC). (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

Esses dispositivos elencados no CDC complementam o CC, facilitando a correção das falhas, cercando a costumeira fuga dos responsáveis de obstáculos.

4.3.3. Por Vícios Redibitórios

Após o recebimento da obra e a possível utilização pelo respectivo usuário, podem aparecer vícios ocultos, chamados redibitórios. Podem ser infiltrações, rachaduras, vazamentos, mau funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, bolhas ou descascamento na pintura, descolamento de pisos e revestimentos, empena de portas etc. As falhas mais leves podem ser corrigidas com facilidade, porém, as mais graves podem comprometer a solidez e segurança da obra, como veremos no tópico seguinte. (MEIRELLES, 2013)

O principal foco de litígio entre o empreiteiro de construção e o dono da obra são vícios ou defeitos ocultos. [...] Tendo em vista que esses vícios ocultos, por sua natureza, não podem ser percebidos à primeira vista e, normalmente, só vão surgindo ao longo de meses e anos depois de recebida a obra, tem-se entendido que esse recebimento não envolve aceitação plena, apenas provisória, para verificação. (CAVALIERI FILHO, 2014, p. 408 e 409)

O vícios redibitórios são regulados nos arts. 441 e seguintes do CC, significando “redibir” devolver a mercadoria recebida em virtude de vício oculto, tornando-a imprópria ao uso ou diminuindo-lhe o valor, fato que se fosse observado na aquisição, antes do ajuste, pela gravidade, não teria o consumidor o adquirido ou pleitearia o abatimento do preço. (MEIRELLES, 2013)

O prazo para o desfazimento do negócio ou o abatimento do preço é decadencial de um ano a partir da entrega efetiva (art. 445 CC). Quando o vício é conhecido apenas mais tarde, o prazo começa a correr a partir da ciência do adquirente (art 445 §1º CC), não sendo efetivo na constância da cláusula de garantia (art. 446 CC). (MEIRELLES, 2013)

Aduza-se que os pequenos defeitos, que não afetam a segurança e a solidez da obra, são considerados vícios redibitórios, que devem ser alegados no prazo decadencial de um ano, contado da entrega efetiva. Se o lesado já estava na posse do imóvel, o prazo é reduzido à metade. Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele se tiver ciência, até o prazo máximo de um ano (CC, art. 445 e §1º). (GONÇALVES, 2012, p. 295)

Segundo Hely Lopes Meirelles (2013, p. 301), este “é um prazo de garantia para vícios redibitórios, dentro do qual o vício ou defeito oculto deve aparecer, para permitir a redibição do contrato ou o abatimento do preço.” Assim, se o vício aparecer no primeiro ano da entrega da obra e for suficiente para justificar a redibição do contrato, o interessado terá um ano para entrar com a ação redibitória ou a *quantum minoris*. No entanto, a existência deste prazo não impede que o prazo quinquenal estabelecido no art. 618 seja utilizado quando o vício oculto afeta a segurança e a solidez da obra, consistindo na verdade em um defeito. (BRASIL, 2002)

Na situação em que o vício oculto ou defeito afeta a segurança e solidez da obra, pode o interessado demandar a reparação civil no prazo de três anos prescricional (art. 206 §3º V do CC) a contar da constatação do dano. Ou ainda, pode o dono da obra pleitear a redibição do contrato nos cento e oitenta dias

seguintes ao aparecimento do vício ou defeito (art. 618, parágrafo único CC). (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

Segundo o CDC, os vícios ocultos devem surgir para serem reclamados. No entanto, não se estabeleceu prazo de garantia dentro dos quais esses devem surgir. O prazo decadencial inicia-se no momento em que se constatar o defeito, segundo o art. 26 §3º. Seria esse prazo o de noventa dias para reclamação em favor de bens duráveis. Entre os prazos do CC e do CDC o consumidor pode escolher o mais favorável. (BRASIL, 1990)

4.3.4. Pela Solidez e Segurança da Obra

A segurança e a solidez da obra são qualidades essenciais que não podem ser afastadas de qualquer trabalho de construção. Como defeitos, são considerados os danos decorrentes da falta desses atributos, ensejando a responsabilização dos executores do serviço, pois tornam inadequada a obra ao uso a que se destina. Dessa forma, o CDC estatui que defeituoso é o produto que não oferece a segurança que dele se espera (art. 12 §1º CDC). (GONÇALVES, 2012; BRASIL, 1990)

Essas falhas são consideradas graves e de difícil reparação, muitas vezes necessitando-se de um profissional perito, especialista em patologias construtivas, para avaliar a extensão desses danos.

Na vigência do Código civil de 1916 (art.1245), o dono da obra tinha vinte anos para reclamar a indenização, por inexistência de prazo específico para a reparação civil, consolidando-se na Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça: “Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra.” (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1916, BRASIL, 1997)

Hoje, com o advento do código civil de 2002, o prazo para a ação de reparação civil é de três anos (art. 206 § 3º V CC), a partir do conhecimento do vício ou defeito. Poderá eventualmente, utilizar-se do prazo de cinco anos de garantia previsto no CDC para os danos causados por fato do produto ou serviço, se existir relação de consumo e a partir do conhecimento do dano e sua autoria, sendo objetiva a responsabilidade do construtor (art. 27 CDC). (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

Segundo Cavalieri Filho (2014, p. 416), “o prazo prescritível de vinte anos continua a aplicar-se quando há responsabilidade contratual, fundada na culpa, decorrente da inexecução do mesmo.”

O prazo do artigo 618 do CC, também de cinco anos, vincula o empreiteiro à responsabilidade pela solidez e segurança do trabalho, e em razão dos materiais e do solo. O prazo do parágrafo único do mesmo artigo, de cento e oitenta dias, decai para o dono da obra que não propuser ação contra o empreiteiro ao aparecerem vícios ou defeitos. Entende-se entretanto, que este prazo decadencial de cento e oitenta dias refere-se aos vícios apenas, aparentes e de leve gravidade, pois este lapso temporal seria incoerente e muito curto para se detectar os defeitos mais gravosos, geralmente ocultos e de evidência constatada ao passar dos anos. (CAVALIERI FILHO, 2014; BRASIL, 2002)

E se os defeitos começarem a ser evidenciados após cinco anos? A durabilidade de um imóvel ultrapassa este prazo. Logo, a responsabilidade do construtor perdura durante o tempo razoável da expectativa de durabilidade. Assim prevê o CDC em seu artigo 8º quando estabelece que os produtos e serviços colocados em mercado não trarão riscos à saúde e segurança dos consumidores, sendo os fornecedores obrigados a dar informações necessárias e adequadas a qualquer tempo. A responsabilidade, no entanto, é subjetiva, necessitando a prova da culpa para a causa do dano. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

Ante o princípio da boa-fé objetiva (CC, art. 442), o empreiteiro não se liberará dessa responsabilidade de garantia se, em tempo hábil, prevenir o comitente, expressamente, da inconsistência do solo, da deficiência ou má qualidade dos materiais por ele fornecido e se, mesmo assim, o dono da obra exigir a continuidade de sua execução. (DINIZ, 2011, p. 331)

As excludentes de responsabilidade estão elencadas no artigo 12 § 3º do CDC, eximindo-se o construtor quando o defeito inexistente, ou quando é decorrente de culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

É indispensável que o dono da obra demonstre que o defeito surgido é decorrente de falhas na construção. Para tanto, a relevância das informações prestadas ao dono da obra pelo construtor são de inteira importância, como por exemplo o Manual de Manutenção ou Manual do Proprietário, pois com o passar do

tempo aumenta a responsabilidade do proprietário pela manutenção do imóvel. (CAVALIERI FILHO, 2014)

4.3.5. Por Danos a Vizinhos e Terceiros

Recalques no terreno, vibrações do estaqueamento, queda de materiais, ruínas provocadas em prédios vizinhos, entre outros eventos comuns na construção são exemplos de variados danos a vizinhos e terceiros.

A reparação por danos a vizinhos cabe a quem auferir os proveitos da construção (risco proveito), seja o proprietário da obra, seja o construtor, em solidariedade. Expresso no art. 1279 do CC, o encargo da construção assegura ao proprietário o direito de construir, ao passo que lhe impõe o dever de manter a incolumidade dos bens e pessoas da vizinhança. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 296), “a responsabilidade solidária decorre da simples nocividade da obra, independentemente de culpa de qualquer deles.”

A responsabilidade que decorre desta dualidade de direitos e deveres independe da culpa, sendo objetiva, resultando da lesividade do fato da construção, como exceção defensiva da segurança, saúde e sossego dos vizinhos (art. 1277 CC). Equipara-se, por sua vez, ao proprietário o promissário comprador e o incorporador do edifício em condomínio. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

A jurisprudência pátria tem reconhecido a responsabilidade solidária do construtor e do proprietário, admitindo, porém, a redução da indenização quando a obra prejudicada concorreu efetivamente para o dano, por insegurança ou ancianidade. (GONÇALVES, 2012, p. 295)

A redução da indenização pode ocorrer devido à ancianidade da obra prejudicada, concorrendo para o dano, por insegurança própria. Este é um critério jurisprudencial, que diante da prova da concorrência de eventos de ambos os vizinhos para a lesão tende a diminuir o cunho indenizatório. (MEIRELLES, 2013)

Quanto aos “artífices leigos”, aos mestres de obra, ao autor do projeto e ao fiscal da obra, os mesmos não respondem pois possuem subordinação técnica ao construtor ou ao proprietário, na falta da contratação de profissionais habilitados para gerirem a construção. Mas, poderá o construtor demandado propor ação

regressiva contra o autor do projeto se o evento danoso resultou de defeito de concepção da obra ou erro de cálculos. (MEIRELLES, 2013)

É a prevalência da teoria da responsabilidade objetiva, perfeitamente aplicável ao caso, fundada na ideia do risco-proveito (*ubi emolumentum, ibi onus*). (RIZZARDO, 2013, p. 528, grifo do autor)

Segundo o artigo 927 do CC, a atividade que gera risco aos direitos de outrem gera responsabilidade objetiva. Ora, explicamos, portanto, os fundamentos para a responsabilização do construtor independente de culpa anteriormente exposta. A profissão do construtor é atividade de risco, tratando-se de grandes obras de engenharia, que envolvem inúmeras pessoas no trabalho, gerando por vezes acidentes graves, a despeito de se utilizarem máquinas modernas e acessórios diversos. Há, por isso, a inversão do ônus probatório, cabendo ao prejudicado apenas provar que o dano foi decorrente da construção. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

Aos danos causados a terceiros, em regra, nas construções de arranha-céus ou de obras de grande porte, por erro de plano, de cálculo ou por defeito de construção, em que os mais atingidos são os vizinhos em cujas propriedades aparecem trincas, fendas, desabamentos, etc. ou transeuntes, que são atingidos por objetos que desprendam das obras. Haverá responsabilidade exclusiva do arquiteto, havendo erro de projeto ou de cálculo, e do empreiteiro ou construtor, no caso de defeito da construção. O arquiteto ou empreiteiro será o responsável, a não ser que o dono da obra os tenha escolhido mal, hipótese em que a responsabilidade abrangeria o comitente por presunção *juris et de jure de culpa in eligendo*. (DINIZ, 2011, p. 334, grifo da autora)

Igualmente, não podemos confundir os danos causados a vizinhos e terceiros provenientes do edifício em construção com a ruína de edifícios ou construção por falta de reparos (art. 937 CC). Neste último caso, o responsável é o proprietário, que responde objetivamente, significando abandono negligente da edificação. Se a obra está sendo reparada e vier a causar danos, aí sim persiste a responsabilidade solidária do construtor e do proprietário por danos a vizinhos e terceiros, sendo objetiva. Isso porque o construtor se incumbiu da tarefa de reparar os danos e não o fez a tempo. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

Ademais, se o dano a terceiros foi causado por ato do construtor e seus prepostos, como a queda de um andaime, por exemplo, a responsabilidade é do construtor e subsidiariamente do proprietário, por ser beneficiário da obra. (MEIRELLES, 2013)

Embora não façam parte do presente estudo, gostaríamos de citar que os crimes de desabamento ou desmoronamento são estabelecidos no Código Penal em seu artigo 256, que os divide em modalidades culposa ou dolosa. Há também as contravenções de desabamento ou perigo de desabamento estabelecidas no Decreto-lei 3688/1941. Como sabemos a responsabilidade civil independe da penal, podendo o construtor responder por ambas. (BRASIL, 1940; BRASIL, 1941)

4.3.6. Por Subempreitada

Quando o empreiteiro contrata total ou parcialmente com outra pessoa ou empresa a execução da obra da qual se encarregara, ele está recorrendo à subempreitada. A relação contratual com o dono da obra permanece, portanto, incólume. Embora, não se confunda com os contratos de trabalho que o construtor celebra com seus empregados ou prepostos. (RIZZARDO, 2013)

Aos danos causados pelo subempreiteiro, pois o empreiteiro tem o direito de ceder o contrato de empreitada, desde que não seja *intuitu personae*, dando origem a subempreitada, parcial ou total, que se dará quando o empreiteiro contratar sob sua responsabilidade, com outra pessoa, no todo ou em parte, a execução da obra de que se encarregara, com anuência do comitente. Em qualquer hipótese o empreiteiro deverá responder pela má execução. (DINIZ, 2011, p. 335, grifo da autora)

Admite-se a subempreitada se o construtor não foi contratado especialmente por seus atributos e qualidades pessoais. O construtor, assim sendo, responderá pelos trabalhos executados pelo subempreiteiro, persistindo sua responsabilidade perante quem o contratou. O dono da obra figura como terceiro estranho ao pacto entre empreiteiro e subempreiteiro, respondendo somente se assumiu solidariamente as responsabilidades pela obrigação decorrente, ou se transmite orientações à subempreiteira. (RIZZARDO, 2013)

No entanto, se resultarem da subempreitada danos decorrentes a terceiros, respondem solidariamente o empreiteiro e o subempreiteiro pelos danos, de forma objetiva, pois ambos exercem atividade de risco (art. 927, parágrafo único, CC). (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

4.3.7. Ético-profissional

Os sujeitos das responsabilidades ético-profissional são o autor do projeto, o executor, os fiscais e os consultores. Derivando de imperativos morais que regem o exercício da profissão, a responsabilidade recai sobre o desrespeito mútuo entre profissionais e/ou empresas segundo os preceitos expressos no Código de Ética (resolução CONFEA – 1002/2002) e implícitos nas normas reguladoras do exercício da profissão (em exemplo, a lei 5194/1966). (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1966; CONFEA, 2002)

O desrespeito aos princípios éticos, basicamente sobre direitos autorais e conduta profissional, são punidos com sanções estabelecidas no art. 72 da lei 5194/1966 que se constituem de advertência reservada ou censura pública, aplicada pela Câmara Especializada do CREA ou CAU, com recurso para seu Plenário e deste para o CONFEA. Independentes de responsabilidade administrativa, civil ou penal, as sanções previstas incidem apenas sobre faltas dolosas, não se apurando as culposas. A responsabilidade é, portanto, subjetiva, pois o dolo constitui culpa em *lato sensu*. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1966)

Protegida pela Constituição Federal em seu art 5º XXVII e XXVIII, a propriedade imaterial também foi regulada pela lei 9610/1998, constando em seu art. 7º o conceito de “obras intelectuais”. (BRASIL, 1988; BRASIL, 1998)

Segundo esta lei:

São protegidas as criações do espírito, expressas por qualquer meio, entre as quais obras de desenho, projetos, esboços e obras plásticas (como maquetes) concernentes à geografia, engenharia, topografia, arquitetura, paisagismo, cenografia e ciência. (BRASIL, 1998)

Ainda segundo os arts. 24 e 28 da lei supracitada, a proteção do direito do autor independe de registro, abrangendo aspectos patrimoniais e morais, cabendo ao autor reivindicar a autoria da obra, opor-se a quaisquer alterações e modificar a obra antes ou depois de utilizada. A utilização, a fruição e a disposição da obra são alguns aspectos patrimoniais elencados na norma. (BRASIL, 1998)

O crime de violação do direito autoral (Código Penal art. 184), prevê as faltas éticas mais comuns como plágio de projeto, usurpação de projeto e alteração de projeto. As responsabilidades administrativas, civis e penais são independentes, podendo ser impostas em processos autônomos. (BRASIL, 1940)

Muitos confundem plágio com usurpação de projeto, sendo que há algumas diferenças a serem apontadas. Tanto o plágio quanto a usurpação são a cópia da concepção de outro profissional, atingindo direitos patrimoniais. No entanto, no plágio a concepção original é mantida, alterando-se detalhes que visam dissimular a reprodução. O intuito de aprimorar, anotar ou comentar o projeto, modificando-o sem autorização do autor, mesmo assim, dará ensejo à responsabilidade, em exemplo do que preceituam o art. 33 da lei 9610/1998 e o art. 18 da lei 5194/1966. A usurpação do projeto, haja vista, constitui a reprodução do projeto na íntegra, sem autorização do autor, gerando consequências lesivas ao seu direito e patrimônio. (MEIRELLES, 2013; BRASIL 1966; BRASIL, 1998)

A alteração do projeto também constitui falta ética, com a introdução de modificações na concepção original sem prévia licença do autor, atingindo direitos morais. Assim, o autor é liberado da responsabilidade pela imperfeição ou insegurança da obra, transferida, solidariamente, ao proprietário e aos profissionais que consentiram ou fizeram as modificações projetuais. (MEIRELLES, 2013)

O autor deve zelar pelo seu nome, reputação e qualidade de seu serviço, por isso, com base nos arts. 24 IV da lei 9610/1998 e 18 da lei 5194/1966, tem a faculdade de impedir as modificações prejudiciais. Ao serem executadas, ele poderá retirar seu nome do projeto ou obra e buscar as indenizações cabíveis. Segundo o art. 26 da lei 9610/98, o proprietário da obra poderá introduzir as modificações, durante a execução ou depois de concluída, cabendo ao autor rejeitá-la e retirar seu nome da concepção. (BRASIL, 1966; BRASIL, 1998)

De acordo com o artigo 621 do CC, para a empreitada, “sem a anuência de seu autor, não pode o proprietário da obra introduzir modificações no projeto por ele aprovado, ainda que a execução seja confiada a terceiros”. No entanto, por motivos supervenientes ou razões de ordem técnica isso poderá ser feito, também em alterações estéticas de pouca monta, ficando comprovada a inconveniência ou a excessiva onerosidade da execução do projeto em sua forma original. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 2002)

Isto porque, o autor do projeto tem o direito de ter exclusividade na sua concepção, divulgação e utilização, não sendo lícito cometer faltas graves como a exploração, divulgação e alteração sem consentimento do autor. Essa conduta, pois,

constitui crime de violação aos direitos autorais, inclusive quando se tratar de obra pública. A lei 8666/1993 em seu artigo 111, por exemplo, exige prévia cessão dos direitos autorais do projeto à Administração Pública, para a sua utilização. (BRASIL, 1993)

4.3.8. Trabalhista e Previdenciária

Resultante das relações de trabalho entre o empregador- pessoa física ou jurídica- e seus empregados, a responsabilidade trabalhista e previdenciária inclui salários, adicionais, férias, aviso prévio, indenizações, horas extras, décimo terceiro salário, etc., como também encargos acidentários e previdenciários. O construtor é obrigado a inscrevê-las na carteira profissional de seus prepostos (lei 2959/1956). (RIZZARDO, 2013; BRASIL, 1956)

A CLT considera empregador empresa individual, coletiva ou pessoa física, que assume os riscos da atividade econômica, dirigindo a prestação pessoal de serviços. Portanto, perante a legislação trabalhista, os profissionais habilitados e as sociedades empresárias formadas por eles, que mantem empregados para o exercício profissional ou execução de obras, responsabilizam-se por encargos trabalhistas e seus reflexos. Assim, a responsabilidade do construtor decorrente da trabalhista é objetiva e independe de culpa, devendo indenizar o trabalhador acidentado, por exemplo. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1943)

O contrato de construção não necessita especificar as responsabilidades trabalhistas, pois são encargos de ordem pública, não podendo ser suprimidos, independentemente de cláusula contratual.

Com efeito, ao enumerar os direitos sociais dos trabalhadores a nova carta, no art. 7º, nº XXVIII, arrola o seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa. (THEODORO JÚNIOR, 1993, p. 19 e 20)

O proprietário da obra é solidariamente responsável com o construtor pelos encargos trabalhistas, por força do art. 30 VI, VII, VIII da lei 8212/1991. Por força desta mesma lei a apresentação e efetivação da matrícula no INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) é obrigatória. Esta deve ser feita quando do pedido do alvará de construção (aprovação do projeto) e da certidão negativa de débito para averbação da construção no Registro de Imóveis, ou o registro da venda da primeira unidade construída no local. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1991)

É óbvio que, para a realização de atividades de tal monta, é necessária a contratação de trabalhadores. A responsabilidade pelos créditos de cada um dos operários é, originalmente, sem sobra de dúvida, de seus empregadores, sejam eles o empreiteiro (ou subempreiteiro), o construtor ou o incorporador. (GAGLIANO, PAMPLONA, 2010, p. 367)

A Administração Pública coloca-se na posição da empresa construtora quando executa obras diretamente por seus órgãos ou entidades. Porém, quando contrata a construção por empresa habilitada, encontra-se na situação de dono da obra. De acordo com o art. 71 da lei 8666/1993, não se transfere à administração a responsabilidades pelos encargos trabalhistas em caso de contratação. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1993)

Quanto aos acidentes do trabalho, tanto as pessoas jurídicas, empresas empreitantes, quanto empreiteiros como pessoa física respondem, mesmo se presente a culpa, pois o acidente de trabalho é um risco social. (RIZZARDO, 2013)

4.3.9. Por Fornecimentos

Segundo a modalidade do contrato (por administração, por empreitada ou por tarefa) a responsabilidade pelo pagamento dos materiais fornecidos para a construção será diversa. Poderá, portanto, recair sobre o dono da obra, o construtor ou ambos.

Se a empreitada é de labor, os materiais são de inteira responsabilidade do dono da obra. Se a empreitada é mista ou de materiais, o empreiteiro responde integralmente perante o fornecedor, por seu pagamento, e perante o proprietário da obra pela sua qualidade e adequação à obra. Para isso, é necessário que o contrato esteja firmado por escritura pública ou por instrumento particular registrado no Registro de Títulos e Documentos. Isto acontece porque somente assim produzirá efeitos perante terceiros. Se o contrato de empreitada não foi registrado, logo, produzirá efeitos solidariamente perante as partes beneficiárias, fazendo com que construtor e proprietário respondam conjuntamente pelo pagamento dos materiais, de acordo com o princípio que veda o enriquecimento sem causa. Se não há contrato escrito, feito na forma verbal, não pode o fornecedor dos materiais ser prejudicado pelo ajuste entre construtor e proprietário, já que é parte estranha ao acordo. (MEIRELLES, 2013)

Se o contrato de construção foi feito por administração, a responsabilidade pelos materiais é do dono da obra visto que o construtor não assume encargos econômicos, embora seja responsável pela escolha e indicação dos materiais. (VENOSA, 2012)

Se porventura tenha assinado o recebimento dos materiais em nome próprio, adquirindo-os pessoalmente, solidariza-se com o proprietário da obra, desde que o contrato não seja firmado com registro, para a validade perante terceiros (art. 482 CC). (BRASIL, 2002)

Se a construção é feita por tarefa, a responsabilidade será do dono da obra ou do construtor conforme ajustado. O construtor tarefeiro, como técnico responsável, deve recusar os materiais que comprometam a perfeição e segurança da obra, não sendo adequado o seu emprego. Se o dono da obra insistir em sua aplicação, poderá o construtor rescindir o contrato, por inadimplência do ajustado, recebendo perdas e danos devidos. (MEIRELLES, 2013)

4.3.10. Por Informações

Basicamente o direito de obter informações a respeito do produto adquirido ou a ser adquirido consta no CDC, que protege os direitos dos consumidores de forma equânime. Geralmente um aspecto negligenciado na construção civil é a transmissão das informações pertinentes à conservação e manutenção da edificação durante e após concluída a obra. Não obstante, no art 6º do CDC consta como sendo direito básico do consumidor “a informação clara sobre diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem”. (BRASIL, 1990)

Os artigos 12 e 14 do CDC preconizam a responsabilidade objetiva do construtor por informações insuficientes ou inadequadas sobre a utilização e riscos. (BRASIL, 1990)

Além disso, estabelece o art. 50, parágrafo único do CDC que a garantia contratual é complementar à legal, conferida mediante termo escrito, devendo esclarecer de maneira adequada em que consiste, a forma, o prazo e o lugar em que pode ser exercitada e o ônus a cargo do consumidor, sendo acompanhada de

manual de instrução, de instalação e uso dos produtos em linguagem didática, inclusive com ilustrações. (BRASIL, 1990)

Muitos dos materiais utilizados na construção, se não forem submetidos à manutenção adequada, não têm durabilidade de cinco anos prevista como garantia legal, no art. 618 do CC. Por isso, antes de comunicar ao consumidor como manter os produtos, deve-se ensinar a utilizá-los adequadamente, para que o construtor não se exima da responsabilidade alegando a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro (arts. 12 §3º III, e 14 §3º, II, CDC). (BRASIL, 1990)

O *Manual do Proprietário* (para unidades autônomas) ou o *Manual das Áreas Comuns ou Manual do Síndico* (para áreas de uso comum) fazem as vezes desse instrumento de colaboração para a manutenção e utilização adequada do produto, valendo mencionar a NBR 5671/1989, que já previa a obrigatoriedade do seu fornecimento. Segundo essa norma, o consumidor pode se informar a respeito do procedimento para a manutenção das edificações. Já a NBR 14037/1998 instrui sobre como se deve elaborar e apresentar o “*Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações*”. (MEIRELLES, 2013; ABNT, 2001)

A ABNT, por meio do Comitê Brasileiro da Construção Civil (COBRACON), criou a “Comissão de Estudos 02.136.01 – Desempenho de Edificações” para enfrentar o problema da falta de informações ao usuário. Esclarece, portanto, que são três os níveis de desempenho considerado *mínimo (M)* o que deve ser obrigatoriamente atendido. Para cada nível de desempenho a norma define prazos de vida útil de projeto e de garantia, prevendo a probabilidade de defeitos se manifestarem. (MEIRELLES, 2013)

Quanto à informações que constarem em panfletos ou propagandas publicitárias, temos que tudo o que é anunciado deve ser cumprido como tamanho em área do empreendimento e qualidade da obra segundo as imagens apresentadas, salvo se constarem como meramente ilustrativas. O construtor e o incorporador são responsabilizados pela oferta e devem prestar informações claras e seguras a respeito da edificação. Muitas vezes, o empreendimento é anunciado com uma área em metros quadrados medida como total da construção em unidade autônoma (casa ou apartamento, por exemplo), mas se conferidas com a realidade, invariavelmente apresentam decréscimos. O construtor e o incorporador, assim, são

responsabilizados solidariamente e objetivamente pelo fato do produto, e pela oferta, responde objetivamente quem a patrocinou em comunicação publicitária. (arts. 12,30,31 e 38 CDC). (CAVALIERI FILHO, 2013; BRASIL, 1990)

4.3.11. Por Tributos

Ao construtor, pessoa física ou jurídica, ou órgão público que executa a obra recai a responsabilidade por tributos (impostos, taxas e contribuições). Subsidiariamente, porém, o dono da obra pode responder pela sonegação. (MEIRELLES, 2013)

Por meios contratuais, pode haver a partilha dos encargos tributários entre o dono da obra e o construtor. Essa partilha pode ser entendida como estímulo para a execução de obra, não desonerando o construtor, nem solidarizando o dono da obra perante o fisco, causando efeito apenas entre as partes. (DINIZ, 2011)

O ISS (Imposto sobre Serviços) e o PIS (Plano de Integração Social) são os mais significativos dos tributos incidentes sobre a atividade de engenheiros e arquitetos e sobre a construção civil. As atividades da profissão liberal desses técnicos assim como a atividade econômica e empresarial da construção estão incluídas na lista de atividades abrangidas pelo primeiro.

Além desses tributos, todas as imposições fiscais e parafiscais incidentes sobre o estabelecimento, material e trabalho são de responsabilidade do construtor, independentemente de cláusula contratual, pois decorrem de lei. (MEIRELLES, 2013)

4.3.12. Administrativa

Profissionais de engenharia, arquitetura e agronomia, bem com as pessoas jurídicas de empresas construtoras estão sujeitos à fiscalização administrativa do CREA ou CAU, com recurso ao CONFEA ou CAU/BR na forma da legislação pertinente. Assim o exercício profissional e a atividade técnico-econômica da construção civil são objetos de responsabilidade.

Nesta responsabilidade incidem os profissionais e empresas que trabalham com projeto, consultoria ou construção que desatendam às exigências legais da

Administração Pública, ou às normas que regulamentam a atividade (CONFEA, CAU OU CREA).

Sendo autônoma e independente da responsabilidade civil ou penal (podendo ser atribuídas cumulativamente segundo art. 56 CDC) a responsabilidade administrativa resulta de violação a preceito legal ou exigências formais do Poder Público para a realização da obra ou aprovação do projeto. Ela constitui um atentado ao interesse público, incidindo sobre a coletividade e sobre os proveitos sociais. Sendo assim, as legislações federal, estadual e municipal, concorrentemente, instituem fiscalização e requisitos para as construções, cominando penalidades. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1990)

As sanções administrativas compreendem a multa, embargo de obra, suspensão e interdição da atividade, até demolição, ou adaptação da obra. Elas não são transmitidas ao proprietário nem à Administração Pública ora contratante, desde que o contrato tenha sido celebrado com empresa ou profissional legalmente habilitados.

A inscrição dos profissionais e empresas construtoras no CREA (engenharia, agronomia) ou CAU (arquitetura) gera responsabilidades tais como o pagamento de anuidades, colocação de placa nas obras (projeto e/ou execução), conduta técnica e ético-profissional e acobertamento de profissionais inabilitados. As sanções administrativas para estas condutas são a multa, a suspensão temporária do exercício profissional, cancelamento definitivo do registro, etc.

O construtor é responsável pelo projeto, pela execução ou pelo projeto e execução, e responde perante as autoridades competentes pela adequação da obra às exigências sanitárias, de segurança, pela estética e funcionalidade. Se responsável apenas pelo projeto, a sua responsabilidade administrativa cessa com a aprovação de seu trabalho. Comumente as repartições públicas exigem alterações projetuais como imposição para o ajustamento às exigências técnicas, encargos que devem ser suportados pelo profissional, sem os quais o trabalho não se considera concluído, e a obrigação adimplida. O fiscal e o consultor da obra geralmente não são responsabilizados, subsistindo as obrigações contratuais e ético-profissionais. (MEIRELLES, 2013)

Na prática, as repartições públicas costumam responsabilizar o proprietário da obra pelas sanções administrativas, como a multa por exemplo, sendo uma prática errônea, pois tal obrigação e responsabilidade são exclusivas do construtor. Para tanto, as repartições exigem a assinatura dos profissionais habilitados nos projetos, acompanhados do documento da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e a comprovação dos documentos de registro nos órgãos competentes CREA e CAU.

O proprietário, dessa forma, tem o direito de regresso contra o construtor que deu causa à infração, por execução irregular da obra, ainda que o defeito seja do projeto e tenha sido aprovado pela Prefeitura. Ele deve suportar os prejuízos que tenha provocado ao proprietário, realizando às suas custas os trabalhos ordenados pelo Poder Público. (MEIRELLES, 2013)

4.3.13. Por Construção Clandestina

A obra realizada sem licença é considerada atividade ilícita e por isso obra clandestina. Assim, toda edificação deve ser submetida à licença prévia da Prefeitura. As sanções administrativas correspondentes são atribuídas quando se executa a obra sem projeto devidamente aprovado ou quando a execução se afasta do projeto.

Pelas obras clandestinas responde, em regra, o proprietário, mas pode haver a solidarização com o construtor que executar a obra voluntariamente. Se a obra clandestina for executada pelo inquilino ou intruso, também é o proprietário do terreno o responsável, obrigando-se em relação a vizinhos e terceiros prejudicados. (MEIRELLES, 2013)

Se a construção nessas condições for realizada por promissário comprador, da responsabilidade exonera-se o promitente vendedor, pois a posse do imóvel é transmitida ao futuro dono, que deve acompanhar os projetos assinados por ele, do contrato de compromisso, perante repartições públicas. Mas, se o promitente vendedor ultrapassa seu direito e constrói irregularmente depois de estabelecer compromisso, ele deve responder. (CAVALIERI FILHO, 2014)

As sanções administrativas para a obra clandestina são a multa, embargo e demolição. Sem alvará de construção, é aplicável a multa respectiva, mesmo que os projetos e a execução estejam de acordo com as normas técnicas. O infrator estará

sujeito à regularização do projeto e pagamento das taxas e emolumentos referentes ao processo administrativo.

O embargo da obra clandestina pode ser administrativo ou judicial. Este último pode ser requerido por particulares quando se sentir lesado em seus direitos, impedindo a atividade de outro particular ou obstando a atuação administrativa que repute lesiva aos seus interesses. (MEIRELLES, 2013)

A demolição da obra clandestina dá-se por inconformidade às normas da construção, em relação à localização, altura, estrutura, volume, funcionalidade ou estética, pois o construtor deve atender às exigências dos aspectos urbanísticos, sanitários ou de segurança. Assim, ela poderá ocorrer às expensas do infrator, por meios da própria Administração Pública. (CAVALIERI FILHO, 2014)

O poder público pode usar da via cominatória (art. 287 CPC) para interditar a construção clandestina ou da ação de nunciação de obra nova (art. 934 III, CPC) para embargá-la ou obter a demolição, sendo a via judicial facultativa, pois a via administrativa poderá executar diretamente suas decisões. Haja vista, se a obra admitir adaptações às exigências legais, deverá ser conservada, e o proprietário deverá obedecer ao prazo e às exigências estipuladas pelo Poder Público ou pela Justiça. (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1973)

Os vizinhos ou terceiros prejudicados podem recorrer às ações demolitória, cominatória ou nunciatória, conforme o caso, devendo provar a lesão aos seus direitos, alegando as restrições decorrentes da vizinhança estabelecidas pelo Código Civil, ou das normas administrativas e urbanísticas como o Plano Diretor e o Código de Obras da cidade respectiva. Em muitos casos, essas são as medidas cabíveis para a solução dos litígios, pois a resistência de muitos proprietários na modificação da obra ou demolição de parte dela faz com que a lide judicial seja imprescindível. (MEIRELLES, 2013)

4.3.14. Por Obra Pública

Os ajustes da Administração direta ou indireta que tenham por objeto as realizações materiais destinadas ao uso comum do povo ou à utilização de suas próprias repartições administrativas são denominados “contratos de construção de obra pública”. (VIANA, 1981)

De grande relevo na vida em sociedade são as atividades ligadas à construção civil, não só as que se destinam ao fomento da política habitacional do país, mas também as relativas às obras públicas, nas quais a participação do Poder Público, como ente contratante, é característica marcante. (KEHDI NETO, 2013, p. 01)

Visando a execução de projeto de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia em imóvel público ou destinado a fins públicos, tais contratos só podem ser celebrados com empresas ou profissionais legalmente habilitados.

A contratação dessas obras exige projeto básico e projeto executivo (lei 8666/1993), atendendo à normas técnicas pertinentes da ABNT em se tratando de edifícios públicos (lei 4150/1962), além das imposições estabelecidas no Código de Obras e Plano Diretor municipais (art. 30, VIII, CF). (BRASIL, 1988; BRASIL, 1993; BRASIL, 1962)

Subordinam-se também estes contratos à licitações públicas e contratações editadas pela União (art. 22, XXVII, CF), de acordo com a lei 8666/1993, e nos Estados e Municípios, seguindo normas administrativas das entidades contratantes. (BRASIL, 1988; BRASIL, 1993)

Quando a obra é executada diretamente pela Administração Pública, a responsabilidade civil exaure-se na entidade que a realiza. Se o construtor é contratado para executar tal obra pública, ele é colocado na posição de preposto da Administração, equiparando-se aos seus agentes. Portanto, responde a Administração, em todos os casos, objetivamente por danos causados a vizinhos e terceiros, até mesmo em obras públicas empreitadas com empresas particulares (art. 37 § 6º CF). (MEIRELLES, 2013; BRASIL, 1988)

É significativa a evolução da responsabilidade da Administração Pública. Da doutrina da irresponsabilidade, de fundo essencialmente absolutista, atinge-se o estágio da responsabilidade sem culpa. [...] A teoria da culpa administrativa não perquire a culpa individual do agente, levando em conta a falta do serviço para responsabilizar o Estado. (VIANA, 1981, p. 82)

A Administração poderá ter o direito regressivo de responsabilizar o construtor que culposamente causar os danos na execução de obra pública, apurando-se a responsabilidade subjetiva do mesmo. Esta ação de regresso não exime a Administração de indenizar as vítimas, que possuem direito de serem ressarcidas independentemente. Assim, temos que o interesse coletivo em manter o bem-estar da população não pode decair em detrimento de a Administração Pública ser uma

das partes contratantes. A sociedade, por sua vez, tem o direito de exigir a reparação do Poder Público se este for responsável. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Se o dano é causado a vizinhos e terceiros por ato culposos do construtor, mas não previsto em projeto ou não constante no contrato, a responsabilidade da Administração é subsidiária, responsabilizando-se em primeiro lugar o construtor. No entanto, é preciso a demonstração da culpa *in diligendo* do construtor e a culpa *in eligendo* da Administração. (MEIRELLES, 2013)

4.4. Responsabilidade do Dono da Obra ou Empreitante

O empreitante deve pagar o preço acordado com o construtor, sendo este previamente ajustado no contrato, a ser satisfeito de forma fixa e global ou em forma de prestação parcialmente estipulada de acordo com as fases da obra. (MEIRELLES, 2013)

Há, portanto, com o pagamento, a presunção de que o dono da obra fez a verificação, aprovando-a, impedindo posterior reclamação. Este é o momento da entrega da obra, quando do seu término. Se o pagamento não é efetuado, pode haver a suspensão da obra pelo empreiteiro, de acordo com o art. 625, I do CC. Se o dono da obra é responsável pelo fornecimento dos materiais, e a empreitada é de labor, este deve ser feito tempestivamente. Em caso de mora no recebimento sem culpa do empreiteiro, o atraso pode ensejar prejuízos que aduzem responsabilização, perecendo a coisa antes da entrega. O dono da obra deve notificar o proprietário, podendo rescindir o contrato caso não sejam atendidas suas solicitações (art. 613 CC). (RIZZARDO, 2013; BRASIL, 2002)

Se a construção se dá por administração, o construtor responde unicamente pela execução técnica do projeto, sendo o dono quem custeia a obra e assume os riscos, a menos que seja provada a culpa do construtor, que responde subjetivamente. (GONÇALVES, 2012)

A recusa da obra pelo empreitante, sem justa causa, importa em mora, respondendo o dono pelos riscos, conservação e guarda da obra, além disso, ensejando perdas e danos e indenização por lucros cessantes (arts. 615 e 623 CC). Se a obra não apresenta as qualidades prometidas e acordadas, por outro lado, manifestando defeitos e vícios, não sendo observadas regras técnicas de execução,

admite-se a recusa, que não enseja a resolução do negócio ou a indenização por inadimplemento, caso deseje o empreiteiro. (CAVALIERI FILHO, 2014; BRASIL, 2002)

Recebida a obra, o empreiteiro libera-se do dever de execução e responsabilidade pelos vícios aparentes, persistindo pelos vícios ocultos ou redibitórios. O art. 616 do CC, entretanto, preceitua o abatimento do preço na proporção dos defeitos e carências, caso a recusa não seja a opção desejada pelo proprietário. (RIZZARDO, 2013; BRASIL, 2002)

Se danos são causados a vizinhos e terceiros, serão os mesmos ressarcidos por quem deu causa ou pelo que auferiu proveitos com a construção, no caso do proprietário. A responsabilidade com o construtor é solidária, admitindo-se a redução da indenização quando a obra concorreu para o dano por ancianidade ou insegurança. A nocividade da obra, por si só enseja responsabilidade objetiva, independente de culpa, solidarizando-se o dono da obra e o construtor. O proprietário poderá recorrer à ação regressiva contra o construtor caso tenha ocorrido culpa do último (negligência, imprudência ou imperícia), respondendo o construtor, nesse caso, subjetivamente. (GONÇALVES, 2012)

4.5. Responsabilidade dos Engenheiros e Arquitetos

Como profissionais habilitados a construir, devidamente registrados nos órgãos competentes para a fiscalização do exercício profissional (CREA, CAU), os engenheiros e arquitetos quando da qualidade de construtores respondem perante o proprietário da obra, vizinhos e terceiros prejudicados. Se constatados defeitos ou imperfeições, o proprietário da obra não é obrigado a descobrir a causa, buscando o ressarcimento, desde que não seja ele o responsável ou estejam presentes as excludentes de responsabilidade elencadas no capítulo 2, item 2.5 do presente estudo.

Há também a possibilidade de que a causa das deficiências e danos seja encontrada na má elaboração do projeto, com erros de cálculos, medidas, projeções descabidas, erros de compatibilização dos variados projetos estrutural, hidráulico, elétrico, arquitetônico, etc. Igualmente podem ocorrer erros na especificação e

quantificação dos materiais, que se inadequados, ocasionarão a diminuição da vida útil da edificação ou até a ruína. (RIZZARDO, 2013)

A lei civil não estabelece com especificidade a responsabilidade civil de engenheiros, arquitetos e demais profissionais que participam do setor da construção civil, porém, os mesmos não ficam liberados da responsabilização civil, pois as falhas pelo exercício da profissão ou o seu exercício irregular devem ser ressarcidas. (DINIZ, 2011)

Assim, além dos engenheiros, arquitetos e agrônomos, também respondem os técnicos de edificações, *designers*, mestres de obra, agrimensores, projetistas, gesseiros, pintores, pedreiros, marceneiros, eletricitas, encanadores, consultores, fiscais, etc.? Cada profissional é autônomo nas suas funções e responde tecnicamente e civilmente por suas obrigações assumidas, devendo-se apurar as reais causas dos defeitos, a fim de se identificar os agentes causadores do dano. (RIZZARDO, 2013)

No entanto, o mestre de obra ou encarregado da obra, e os “empreiteiros de serviço” ou “artífices leigos” tais como pedreiro, gesseiro, pintor, marceneiro, eletricitista e encanador, são subordinados ao construtor, diplomado e licenciado e por isso habilitado, que os incumbe de realizar serviços ou certas partes da obra. Os primeiros tem encargos profissionais para com o proprietário, se este resolveu não contratar um engenheiro ou arquiteto, ou obrigações trabalhistas para com o construtor como meros prepostos leigos.

Perante terceiros, o proprietário poderá ser responsabilizado, cabendo ação regressiva contra o profissional habilitado que o assistiu na execução da obra ou dos projetos. (RIZZARDO, 2013)

Segundo o CDC, em seu artigo 14 §4º, “a responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante verificação da culpa”, assim, constitui-se subjetiva a responsabilidade dos profissionais autônomos habilitados, tais como arquitetos, engenheiros e agrônomos, sendo necessária a apuração culposa. (BRASIL, 1990)

4.6. Responsabilidade do Incorporador e do Construtor

A Lei 4591/1964 em seu artigo 28 parágrafo único define como incorporação imobiliária a “atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.” Por isso, não raro encontramos discussões a respeito da relação entre o construtor e o incorporador, que podem ser, inclusive, a mesma pessoa física ou jurídica. (BRASIL, 1964)

De acordo com o artigo 29 da mesma lei, incorporador é:

A pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terrenos, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção, sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta para a efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, 1964)

Nas demandas judiciais, o incorporador alega, via de regra, que não construiu o prédio, pois geralmente são feitos contratos de empreitada com o construtor. O construtor, em sua parte, alega que não celebrou nenhum contrato com o adquirente das unidades autônomas ou com o condomínio. Como resolver esse impasse?

Por força da Lei de Incorporações (lei 4591/1964, art. 32 e art. 43), o incorporador tem a obrigação fazer, de entregar o edifício de acordo com o projeto de construção e o memorial descritivo. É, então, responsável por qualquer espécie de dano que resulte da entrega retardada, dos defeitos da construção, da inexecução da obra ou da má execução. Ele é o contratante no polo ativo do contrato com o construtor, e o contratado no polo passivo quanto ao adquirente. (CAVALIERI FILHO, 2013; BRASIL, 1964)

Quem sofre os prejuízos diretamente pela obra não executada a contento é quem adquire o empreendimento e não o incorporador, em si. Este, quando celebra o contrato com o construtor, estende-lhe a obrigação, passando ambos a serem responsáveis. Logo, respondem solidariamente. O construtor, como causador direto do dano, tem responsabilidade de ordem pública, de garantir a solidez e a segurança da obra, contribuindo para a incolumidade coletiva. (CAVALIERI FILHO, 2014)

Posteriormente ao registro da incorporação imobiliária e a individuação dos imóveis, os adquirentes, mediante escritura pública de compra e venda,

registram em seus nomes as correspondentes propriedades de seus imóveis. Deste momento em diante, os adquirentes, agora proprietários dos imóveis adquiridos, passam a ter também a garantia da habitabilidade de seu bem. (TUTIKIAN, 2013, p. 8)

A Lei de Incorporações equipara o proprietário do terreno ao incorporador desde que aquele pratique atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, ou seja, comercialize as unidades, por exemplo. Nessa hipótese, incorre em responsabilidade solidária com o incorporador. (RIZZARDO, 2013)

Quanto ao Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 12 menciona apenas a figura do construtor, no entanto, entende-se pela doutrina e jurisprudência esse dispositivo extensivo a todos os tipos de contrato que figuram a relação de consumo, incluindo o incorporação. Assim a responsabilidade é objetiva e solidária entre incorporador e construtor, pelos danos causados aos adquirentes. (CAVALIERI FILHO, 2014; BRASIL, 1990)

5. A ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

Sendo o instrumento através do qual os profissionais registram suas atividades técnicas nos órgãos de registro e fiscalização (CREA, para engenheiros e agrônomos, CAU, para arquitetos e urbanistas), o seu modelo é um formulário padrão e o seu preenchimento é da responsabilidade do profissional, bem como o recolhimento do seu valor, feito através da internet, exibido na intranet do órgão. Ela foi criada pela lei 6496/1977. (BRASIL, 1977)

Somente os profissionais devidamente habilitados podem recorrer à ART, e ela serve basicamente para a caracterização da responsabilidade técnica específica de cada atividade, cargo ou função, cadastrando e formalizando o Acervo Técnico do profissional respectivo, cuja emissão da Certidão de Acervo Técnico (CAT) atesta a validade.

Através dela, há a comprovação da capacidade técnico-profissional perante o mercado de trabalho, bem como serve para promover a defesa da sociedade e dos clientes, proprietários da obra, formalizando o compromisso do profissional com a qualidade dos serviços prestados.

A Resolução do CONFEA 1025/2009 estatui primordialmente em seu artigo 2º que “a ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços”, relativos às profissões abrangidas pelos órgão respectivos. (CONFEA, 2009)

Em seu artigo 3º, parágrafo único, estabelece que todo contrato escrito ou verbal, ou vínculo profissional estão sujeitos à ART. Tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões reguladas necessitam registrar a ART. (CONFEA, 2009)

De acordo com a Lei nº 6.496/1977, a ART é obrigatória para obras e serviços sujeitos à fiscalização do Sistema CONFEA/CREA/CAU. As repartições públicas como a EMURB e a ANVISA, por exemplo, exigem a ART de cada profissional envolvido com a obra, sendo elaborando os projetos ou executando a obra, ou

fiscalizando-a, para a aprovação da mesma e liberação dos documentos necessários.

O importante para o tema em estudo é que a ART constitui um meio de prova efetivo tanto para o profissional quanto para o cliente, dono a obra. Ela define a extensão das atribuições dos profissionais envolvidos com a obra e atesta o teor do contrato verbal ou escrito firmado entre as partes.

Por exemplo, não pode o dono da obra obrigar um profissional, que elaborou apenas o projeto da edificação, a assinar a ART de execução da obra. O profissional tem o direito de delimitar sua responsabilidade técnica perante a obra, eximindo-se da responsabilidade pela execução inadequada. Assim também não pode existir a “venda” das assinaturas pelos profissionais. Há casos em que o profissional assina uma ART da qual não fez parte seus serviços, em troca de um valor cobrado por cada assinatura. Nesse caso, temos uma prática ilícita, porém o profissional será responsabilizado civilmente pelas informações contidas na ART, independentemente.

Desta forma, afirmamos que a ART, por seu caráter obrigatório, é um instrumento de grande mérito para dirimir as demandas judiciais, afastando a ausência de provas, consistindo em uma boa ferramenta nas mãos das vítimas de danos.

6. LEGISLAÇÕES ESPARSAS

Além de todas as leis comentadas ao longo do nosso estudo, gostaríamos de destacar algumas legislações esparsas de importância primordial para o tema em questão.

A morte de dezessete pessoas foi provocada há dois anos pelo desabamento do Edifício Liberdade, prédio de vinte andares no Centro do Rio de Janeiro, cuja hipótese mais provável é que uma obra irregular no terceiro andar tenha comprometido toda a estrutura. Episódio similar ocorreu com o edifício Palace II, em 1998, na Barra da Tijuca, também na capital carioca, por conta de erros de cálculos estruturais. Para evitar que reformas mal planejadas voltem a causar prejuízos no Brasil, neste ano de 2014 entrou em vigor a **NBR 16280** em que toda intervenção deverá ser avaliada e planejada por engenheiro ou arquiteto. (ABNT, 2014)

Anteriormente à esta norma, já vigorava a **NBR 15575** editada em 2013, Norma de Desempenho das Edificações, que fornece métodos mínimos de qualidade e segurança para casas e apartamentos e distribui responsabilidades entre projetistas, construtores, fabricantes de materiais, administradores de condomínio e moradores, mudando os parâmetros de qualidade, promovendo uma alteração conceitual dos requisitos mínimos de segurança e estabelecendo exigências também em relação ao conforto dos usuários. (ABNT, 2013)

Segundo esta norma, ao construtor, ou eventualmente, ao incorporador, cabe elaborar os Manuais de Uso, Operação e Manutenção, bem como proposta de modelo de gestão da manutenção, em atendimento respectivamente às normas **NBR 14037** e **NBR 5674**, que devem ser entregues ao usuário da unidade privada e ao condomínio. (ABNT, 2012; ABNT, 2001)

Outra lei importante a ser citada é a **lei 12378/2010** que cria o CAU/BR e o CAU/UF. Esta lei retirou das atribuições do CREA o registro e a fiscalização das atividades dos arquitetos e urbanistas. Assim, o CREA designa-se agora apenas aos engenheiros, agrônomos e técnicos em edificações. (BRASIL, 2010)

As atribuições profissionais dos construtores já haviam sido regulamentadas pela **lei 5194/1966**. Tratando-se da caracterização e exercício das profissões, do uso do título profissional, do exercício ilegal da profissão, do registro profissional, da

responsabilidade e autoria, dentre outros assuntos, estas leis foram comentadas ao longo do nosso trabalho como importantes instrumentos para as prerrogativas das responsabilidades de cada profissional. (BRASIL, 1966)

Complementando a função atributiva das leis citadas acima, a **lei 6496/1977**, também amplamente comentada em nosso estudo, quando do capítulo 5, institui o documento profissional da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Este serve como base para a delimitação das atividades referentes à obra construtiva. (BRASIL, 1977)

Por fim, realçando o arcabouço jurídico do nosso município de Aracaju no estado de Sergipe, citamos as **leis 13/1966** e **19/1966**, referentes ao Código de Obras e Código de Urbanismo, além do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, a **lei complementar 042/2000**. Estas leis servem como parâmetro para a exigência dos limites construtivos, em obediência ao crescimento e organização da cidade, que possui zoneamento de acordo com a prioridade de atividades a serem estabelecidas para cada região. Questões pertinentes ao uso e parcelamento do solo, ao aproveitamento máximo dos terrenos, ao gabarito de altura das edificações, de acordo com o conforto e defesa ambientais, são amplamente regulamentadas. (ESTADO DE SERGIPE, 1966; ESTADO DE SERGIPE, 2000)

A atual gestão vem realizando uma nova análise do Plano Diretor. Esperamos que, a partir desta revisão, com a consciência da importância de uma cidade pautada em normas e diretrizes eficazes, exista a possibilidade de se enxergar a realidade tanto física quanto social, possibilitando o crescimento cada vez mais ordenado, garantindo aos cidadãos condições adequadas para uma boa habitação. A base do Plano Diretor é o Estatuto da Cidade, a **lei 10257/2001**, que assegura um município melhor e mais justo. (BRASIL, 2001)

7. CONCLUSÃO

A partir da análise da legislação vigente e da legislação revogada pelo novo Código Civil brasileiro, pudemos entender as principais divergências apresentadas pelas deficiências do ordenamento jurídico em apresentar uma interpretação restritiva dos conceitos, fazendo-se necessária a aplicação da interpretação evolutiva no sentido de ampliarmos as consequências da responsabilidade civil do construtor, avaliando as condições estabelecidas pela lei referentes aos prazos decadenciais estipulados, ao alcance jurídico da norma e as definições de qualidade, solidez e segurança da obra para que a lei possa exprimir os anseios e necessidades da sociedade.

Resta claro que atualmente nosso direito encaminha-se para a inversão da responsabilidade civil. Se antes havia a regra da responsabilidade subjetiva como principal e preponderante, podemos afirmar que esta já está se tornando exceção. Caberá à jurisprudência, com colaboração da doutrina, avaliar e concretizar o significado do risco nas atividades que norteiam as ações humanas, principalmente em relação às atividades dos construtores, para justificar a inclinação à responsabilização objetiva em relação ao cálculo indenizatório.

Assim, podemos compreender que, forçosamente, maiores e mais frequentes riscos exigirão a evolução constante das leis de responsabilidade civil, diante dos avanços e progressos da técnica e da ciência.

Com o advento da construção em larga escala e da especulação imobiliária nos dias atuais, experimentamos o alto crescimento do mercado da construção, a atualização técnica e desenvolvimento constante dos profissionais e conseqüentemente, encontramos diversas problemáticas acerca da matéria, necessitando de análise, estudo e regulamentação.

Em relação à responsabilidade civil do construtor, atividade considerada de extremo risco, temos que inúmeras ações de reparação de danos destinam-se ao campo da construção civil. Muitos profissionais da área, inclusive, não conhecem os limites de sua responsabilidade e não raro cometem atos que geram prejuízos aos seus clientes e a terceiros.

O direito da responsabilidade civil, portanto, deve transcender para acompanhar esse crescimento, buscando garantir a solução de conflitos a partir do judiciário, promovendo o bem-estar da coletividade e a prática do princípio da equidade, no que tange à reparação dos prejuízos causados por danos aos que compõem a relação com a obra em construída ou em construção.

Diante das tendências à concretização da democracia social, antes de tudo, o operador do Direito deve orientar seus preceitos em todos os princípios constitucionais que norteiam o ordenamento jurídico vigente, notadamente o que indica a dignidade da pessoa humana, para que a constitucionalização torne-se essencial para o desenvolvimento da sociedade num Estado Democrático de Direito.

O código civil de 2002, ao disciplinar a empreitada, não dedicou seus dispositivos aos contratos da construção como um todo. De acordo com a intensa atividade construtiva nos dias atuais, e de acordo com vários problemas relacionados aos vícios construtivos e desabamento de edifícios acresce a inter-relação das normas civis com as regras do Código de Defesa do Consumidor, que apresenta prazos mais benéficos à obtenção da indenização por danos causados no âmbito da construção.

Além disso, a regulamentação profissional dos engenheiros e arquitetos, além dos profissionais afins, bem como o estabelecimento por legislação específica dos preceitos urbanísticos de ordenação da cidade configuram-se importantes instrumentos para a interpretação da extensão da responsabilidade civil aplicada aos casos concretos, delineando as atividades profissionais, e as regras técnicas exigidas.

Por fim, a atuação e eficácia das normas urbanísticas, aliadas ao respeito às normas que estabelecem a qualidade, e perfeição, a solidez e segurança das obras construtivas exigem o respeito e a cooperação de todos, pois é dessa atuação conjunta que surgem benefícios individuais e coletivos almejados pela sociedade.

REFERÊNCIAS

- WAINER, Ann Helen. **Responsabilidade Civil do Construtor**. Rio de Janeiro: Forense, 1991.
- TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Curso de Direito Civil. Teoria Geral da Responsabilidade Civil. Responsabilidade Civil em Espécie. Volume 3**. Bahia: Juspodivm, 2014.
- NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 7: Responsabilidade Civil**. 4ª ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade Civil**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.
- RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz; MAMEDE, Gladston; ROCHA, Maria Vital da. **Responsabilidade Civil Contemporânea: em homenagem a Sílvio de Salvo Venosa**. São Paulo: Atlas, 2011.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 11ªed. São Paulo: Malheiros, 2013.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Direito Civil: alguns aspectos da sua evolução**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Volume III. Contratos. Declaração Unilateral de Vontade. Responsabilidade Civil**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 4: responsabilidade civil**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2014.
- PINTO, Antonio José de Azevedo. Responsabilidade Civil. Breves Anotações. In. COUTO, Antonio. SLAIBI FILHO, Nagib. ALVES, Geraldo Magela. Coordenadores. **A Responsabilidade Civil e o fato social no século XXI**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil. Volume III. Responsabilidade Civil**. 8ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil. Volume IV, Tomo 2. Contratos em Espécie**. 3ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.
- DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso Moderno de Direito Civil. Contratos e Responsabilidade Civil**. 3ª ed. São Paulo: Nelpa, 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: responsabilidade civil.** 12^a ed. São Paulo: Atlas, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie.** 9^a ed. São Paulo: Atlas, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. Vol. 7.** 25^a ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MALTINTI, Eliana Raposo. **Direito Civil – Responsabilidade Civil.** São Paulo: Saraiva, 2010. Pág. 186 a 194.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Responsabilidade Civil (Doutrina e Jurisprudência).** Rio de Janeiro: Aide, 1993.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Contrato de Construção e Responsabilidade Civil: teoria e prática.** 2^a Ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

VINEY, Geneviève. As Tendências Atuais do Direito da Responsabilidade Civil. In: TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil.** 3^aEd. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

TARTUCE, Flávio. **Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil.** 7^a Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

KEHDI NETO, Antonio. Responsabilidade Civil do Construtor. **Advocef.** Brasília, 2013. Disponível em: <http://www.advocef.org.br/_arquivos/44_86_Juris_Tantum_14_out_nov_2003.pdf>. Acesso em: 06 nov. 2013.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. Incorporação imobiliária e a garantia dos imóveis. **Dom Alberto.** Santa Cruz do Sul, 2013. Disponível em: <http://www.domalberto.edu.br/gradu/Producao_docente/TUTIKIAN/Artigo%20Ulbra%20Luciano.pdf>. Acesso em: 06 nov. 2013.

MORAES, Maria Celina B. A caminho de um direito civil constitucional. **Egov.** Florianópolis, 2013. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/15528-15529-1-PB.pdf>> Acesso em: 06 nov. 2013.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. A responsabilidade do Incorporador/Construtor no Código do Consumidor. **Egov.** Florianópolis, 2013. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/24715-24717-1-PB.pdf>> Acesso em: 06 nov. 2013.

CASTILHO, José Roberto Fernandes. Vícios do Projeto Edifício e suas consequências jurídicas. **Vitruvius.** São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.146/4427>> Acesso em: 06 nov. 2013.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código civil dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-lei nº 2848 de 7 de dezembro de 1940. **Código penal.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decretolei/del2848.htm> Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-lei nº 3688 de 3 de outubro de 1941. **Lei das Contravenções Penais.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3688.htm> Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-lei nº 3689 de 03 de outubro de 1941. **Código de processo penal.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3689.htm> Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-lei nº 5869 de 11 de janeiro de 1973. **Código de processo civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm> Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Decreto-lei nº 5452 de 1 de maio de 1943. **Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 5194 de 24 de dezembro de 1966. **Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5194.htm> Acesso em: 16 abr. 2014.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Decreto nº 90922 de 6 de fevereiro de 1985. **Regulamenta a Lei nº 5.524, de 05 de novembro de 1968, que dispõe sobre o exercício da profissão de técnico industrial e técnico agrícola de nível médio ou de 2º grau.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1980-1987/decreto-90922-6-fevereiro-1985-441525-norma-pe.html>> Acesso em: 17 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 12378 de 31 de dezembro de 2010. **Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências.** Disponível

em:<http://normativos.confea.org.br/ementas/lista_ementas.asp > Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 194 de 24 de setembro de 1997. **Prescrição - Construtor - Indenização - Defeitos da Obra.** Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra. Disponível em:<http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/stj__0194.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 9610 de 19 de fevereiro de 1998. **Altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.** Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9610.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 8666 de 21 de junho de 1993. **Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.** Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 2959 de 17 de novembro de 1956. **Altera o Del nº 5.452, de 01/05/32 (CLT), e dispõe sobre os contratos por obra o serviço certo.** Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L2959.htm > Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 8212 de 24 de julho de 1991. **Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Senado Federal. Lei nº 4150 de 21 de novembro de 1962. **Institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas e dá outras providências.** Disponível em:< http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=4150&tipo_norma=LEI&data=19621121&link=s> Acesso em: 19 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 6496 de 7 de dezembro de 1977. **Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica " na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.** Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

ESTADO DE SERGIPE. Prefeitura Municipal de Aracaju. Lei nº 13 de 3 de junho de 1966. **Código de Obras do Município de Aracaju.** Disponível em:<http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/seplan/arquivos/planodiretor/COD_OBRAS.pdf> Acesso em: 18 abr. 2014.

ESTADO DE SERGIPE. Prefeitura Municipal de Aracaju. Lei nº 19 de 10 de junho de 1966. **Código de Urbanismo do Município de Aracaju.** Disponível em:<http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/seplan/arquivos/planodiretor/COD_URBANISMO.pdf> Acesso em: 18 abr. 2014.

ESTADO DE SERGIPE. Prefeitura Municipal de Aracaju. Lei complementar nº 042 de 2000. **Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de planejamento e gestão urbana e dá outras providências.** Disponível em:<http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/licenciamento_de_Obras/RELACOES_DE_DOCUMENTOS_PARA_O_PUBLICO_MODELO_DE_REQUERIMENTO/indice_artigos_1__281.pdf> Acesso em: 18 abr. 2014.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10257 de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em: 18 abr. 2014.

CONFEA. Serviço Público Federal. Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. Resolução nº 1002 de 26 de novembro de 2002. **Adota o Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia e dá outras providências.** Disponível em:<<http://normativos.confea.org.br/downloads/1002-02.pdf>> Acesso em: 17 abr. 2014.

CONFEA. Serviço Público Federal. Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. Resolução nº 1025 de 30 de outubro de 2009. **Dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e o Acervo Técnico Profissional, e dá outras providências.** Disponível em:<<http://normativos.confea.org.br/downloads/1025-09.pdf>> Acesso em: 19 abr. 2014.

CONFEA. Serviço Público Federal. Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. Resolução nº 1044 de 25 de março de 2013. **Altera o art. 79 da Resolução nº 1.025, de 30 de outubro de 2009, que dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e o Acervo Técnico Profissional, e dá outras providências.** Disponível em:<<http://normativos.confea.org.br/downloads/1044-13.pdf>> Acesso em: 19 abr. 2014.

CONFEA. Serviço Público Federal. Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. Resolução nº 1046 de 28 de maio de 2013. **Revoga a Resolução nº 448, de 22 de setembro de 2000, que dispõe sobre o registro dos cursos sequenciais de formação específica e de seus egressos no Crea.** Disponível em:<<http://normativos.confea.org.br/downloads/1046-13.pdf>> Acesso em: 17 abr. 2014.

CAU/BR. Serviço Público Federal. Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. Resolução nº 51 de 12 de julho de 2013. **Dispõe sobre as áreas de atuação**

privativas dos arquitetos e urbanistas e as áreas de atuação compartilhadas com outras profissões regulamentadas, e dá outras providências. Disponível em:<<http://www.caubr.gov.br/wpcontent/uploads/2012/07/RES512013ATRIBPRIVATIVAS20-RPO-1.pdf>> Acesso em: 17 abr. 2014.

ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 16280 de 18 de março de 2014. **Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos.** Disponível em:< <http://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=311358>> Acesso em: 19 abr. 2014.

ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 15575 de 19 de fevereiro de 2013. **Edificações habitacionais — Desempenho.** Disponível em:<<http://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=195611>> Acesso em: 19 abr. 2014.

ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14037 de 28 de julho de 2001. **Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos.** Disponível em:<<http://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=87859>> Acesso em: 19 abr. 2014.

ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 5674 de 25 de julho de 2012. **Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.** Disponível em:<<http://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=91541>> Acesso em: 19 abr. 2014.