

REALIZAÇÃO:



DIRETRIZES TÉCNICAS PARA PERÍCIAS JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Coordenação e revisão

FLÁVIA ZOÉGA ANDREATTA PUJADAS

Prefácio do Presidente do IBAPE Nacional

LUCIANO VENTURA

Palavra do Presidente do CONFEA

VINICIUS MARCHESE

Autores

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES

ANTONIO CARLOS DOLACIO

COMITÊ SUBSÍDIOS TÉCNICOS, PLATAFORMA
MORADIA HABITAÇÃO CAIXA

FABIANA ALBANO RUSSO DE MELO

FERNANDO GUEDES FERREIRA FILHO

FLÁVIA ZOÉGA ANDREATTA PUJADAS

FLAVIO FERNANDO DE FIGUEIREDO

FRANCISCO MAIA NETO

FREDERICO CORREIA LIMA COELHO

OCTAVIO GALVÃO NETO



DIRETRIZES TÉCNICAS PARA

**PERÍCIAS JUDICIAIS
ENVOLVENDO VÍCIOS
CONSTRUTIVOS**

NAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Editor responsável
Luiz Antonio Martins

Projeto gráfico, diagramação e capa
Rita Motta – Ed. Tribo da Ilha

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(**BENITEZ Catalogação Ass. Editorial, MS, Brasil**)

D597

1.ed. Diretrizes técnicas para perícias judiciais
envolvendo vícios construtivos nas habitações de
interesse social / coordenação e revisão Flávia
Zoéga Andreatta Pujadas. – 1.ed. – São Paulo :
Editora Leud, 2025.
96 p.; 15 x 21 cm.

Vários autores.
Bibliografia.
ISBN 978-85-7456-465-4

1. Construção civil. 2. Direito imobiliário -
Brasil. 3. Habitação - Aspectos sociais. 4. Imóveis -
Avaliações e perícias. 3. Perícia judicial -
Diretrizes. I. Pujadas, Flávia Zoéga Andreatta.

03-2025/241

CDU 347.235(81)

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Vícios construtivos : Perícias judiciais :
Diretrizes : Direito imobiliário 347.235(81)
Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129



Livraria e Editora Universitária de Direito

Rua Soldado José Pires Barbosa Filho, 24 – sala 1

Parque Novo Mundo – São Paulo – SP – CEP: 02178-020

☎ (11) 99611-2628

E-mail: leud@leud.com.br – *Site:* www.editoraleud.com.br

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra, em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições se aplicam também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal, cf. Lei nº 10.695, de 1º.07.2003) com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610, de 19.02.1998).



REALIZAÇÃO:



DIRETRIZES TÉCNICAS PARA PERÍCIAS JUDICIAIS ENVOLVENDO VÍCIOS CONSTRUTIVOS NAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Coordenação e revisão
FLÁVIA ZOÉGA ANDREATA PUJADAS

Prefácio do Presidente do IBAPE Nacional
LUCIANO VENTURA

Palavra do Presidente do CONFEA
VINICIUS MARCHESI

Autores

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES	FLÁVIA ZOÉGA ANDREATA PUJADAS
ANTONIO CARLOS DOLACIO	FLAVIO FERNANDO DE FIGUEIREDO
COMITÊ SUBSÍDIOS TÉCNICOS, PLATAFORMA MORADIA HABITAÇÃO CAIXA	FRANCISCO MAIA NETO
FABIANA ALBANO RUSSO DE MELO	FREDERICO CORREIA LIMA COELHO
FERNANDO GUEDES FERREIRA FILHO	OCTAVIO GALVÃO NETO



São Paulo – SP

2025



DIRETORIA GESTÃO 2024-2025

Diretoria Executiva

Presidente: Eng. Civil Luciano Ventura

Vice-Presidente Administrativo e Financeiro: Eng. Mecânico José Carlos Rocha

Vice-Presidente Técnica: Eng. Civil Andrea Cristina Kluppel Munhoz Soares

Vice-Presidente de Relações Institucionais: Eng. Civil Tercio Cesar de Queiroz Filho

Vice-Presidente de Comunicações e Marketing: Eng. Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima

Vice-Presidente de Relações com as Filiadas: Eng. Civil Darkson de Meirelles Fonseca Junior

Diretoria Adjunta Gestão

Diretor Tesoureiro: Eng. Civil Eduardo Rottmann

Diretor Administrativo: Eng. Agrônomo Antonio Belin Setin Junior

Diretor Jurídico: Eng. Mecânico Edson Luiz Haluch

Diretor de Ensino: Eng. de Produção/Civil Igor Almeida Fassarella

Diretora de Normas e Publicações: Eng. Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Diretora de Eventos: Eng. Civil Ana Carolina Valério Nadalini

Diretora de Relações com os Sistemas CONFEA/CREA/MÚTUA: Eng. Civil Fabiana Albano

Diretora de Relações com o Sistema CAU/BR: Arquiteta Simone Feigelson

Diretor de Articulação com órgãos e entidades públicas: Eng. Civil Alexandre Modesto Cordeiro

Diretor de Relações Internacionais: Eng. Agrônomo Carlos Augusto Arantes

Diretor de Assessoria Parlamentar: Eng. Civil José Eduardo Guidi

Diretora de Projetos Especiais: Eng. Civil Camila Moreira Callegari

Diretora de Marketing: Eng. Civil Elba Roberta

Diretor de Valorização Profissional: Eng. Civil e Adv. Luiz Fernando de Mello

Diretor de Gestão com as Entidades Filiadas: Eng. Civil Emerson Meireles de Carvalho

Diretora de Convênios Institucionais: Eng. Civil Sylvania Miranda do Amaral

Diretor de Captação de Recursos: Eng. Agrônomo Arthur Guerra Paiva Avelar

Diretor de Certificação: Eng. Mecânico Agnaldo Benvenho

Conselho Fiscal

Membro Efetivo: Eng. Agrônomo José Octávio de Azevedo Aragon

Membro Efetivo: Eng. Civil João Augusto Barão Michelotto

Membro Efetivo: Eng. Civil Marcelo Suarez Saldanha

Membro Suplente: Eng. Civil Marcelo Antônio Carreira Cavalcanti

Membro Suplente: Eng. Agrônomo Luciano de Camargo Orlando

Membro Suplente: Eng. Civil Ana Jatahy

SUMÁRIO

	PREFÁCIO DO PRESIDENTE DO IBAPE NACIONAL	7
	<i>Luciano Ventura</i>	
	PALAVRA DO PRESIDENTE DO CONFEA	11
	<i>Vinicius Marchese</i>	
CAPÍTULO 1.	O LAUDO PERICIAL E O ART. 473 DO CPC	13
	<i>Francisco Maia Neto</i>	
	<i>Fernando Guedes Ferreira Filho</i>	
CAPÍTULO 2.	PRINCIPAIS CONCEITOS DA NORMA ABNT NBR 13.752	
	PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL:	
	2024 – VISTORIAS	24
	<i>Octavio Galvão Neto</i>	
CAPÍTULO 3.	REQUISITOS TÉCNICOS PARA VISTORIA DE	
	CAUSALIDADE OU DE APURAÇÃO DE NEXO CAUSAL	
	DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS	34
	<i>Frederico Correia Lima Coelho</i>	
CAPÍTULO 4.	VÍCIO CONSTRUTIVO – CONCEITO, DEFINIÇÃO	
	E CARACTERIZAÇÃO	40
	<i>Flávia Zoéga Andreatta Pujadas</i>	
CAPÍTULO 5.	CARACTERIZAÇÃO INDEVIDA DE VÍCIOS	
	CONSTRUTIVOS - SITUAÇÕES PRÁTICAS E EXEMPLOS	48
	<i>Comitê Subsídios Técnicos, Plataforma Moradia Habitação CAIXA</i>	
CAPÍTULO 6.	APURAÇÃO DA EXTENSÃO DOS VÍCIOS	
	CONSTRUTIVOS E SEUS REPAROS	65
	<i>Flavio Fernando de Figueiredo</i>	

CAPÍTULO 7. DIFERENÇA ENTRE ASSISTÊNCIA TÉCNICA E MANUTENÇÃO.....	71
<i>Antonio Carlos Dolacio</i>	
CAPÍTULO 8. ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL E CAPACITAÇÃO DO PERITO JUDICIAL.....	79
<i>Fabiana Albano Russo de Melo</i>	
CAPÍTULO 9. REMUNERAÇÃO PROFISSIONAL DO PERITO JUDICIAL....	86
<i>Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares</i>	

Prefácio do Presidente do IBAPE Nacional

Com grande satisfação, apresentamos esta publicação inédita na literatura técnica, que busca aprimorar a compreensão sobre as perícias judiciais em vícios construtivos, especialmente nas habitações de interesse social. Este trabalho reflete o compromisso do IBAPE Nacional com a excelência técnica e a uniformização dos procedimentos periciais, visando contribuir com engenheiros, arquitetos, juristas e demais profissionais envolvidos na solução dessas demandas.

Dando continuidade à atuação do IBAPE junto aos principais atores desse segmento, ressaltamos a relevância da parceria com instituições como a Caixa Econômica Federal, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e o Judiciário, por meio do Centro Nacional de Inteligência da Justiça Federal. Também merece reconhecimento a atuação do Exmo. Sr. Dr. Juiz Federal Erivaldo Ribeiro dos Santos, bem como a do Conselho da Justiça Federal (CJF) e do corregedor-geral da Justiça Federal, cargo atualmente ocupado pelo Exmo. Ministro Luis Felipe Salomão, anteriormente exercido pelo Exmo. Ministro Og Fernandes.

Em razão do ajuizamento massivo de demandas por mutuários do SFH, que solicitam a condenação da instituição financeira à reparação de danos materiais e morais decorrentes de problemas construtivos em áreas comuns e privativas de milhares de unidades habitacionais construídas com recursos do programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, foi desenvolvida a Recomendação nº 24 do CJF. Orientamos os profissionais a lerem este documento e acompanharem eventuais atualizações.

Essa recomendação, que ainda necessita de ampla divulgação para todas as partes envolvidas, incluindo os peritos que atuam nesse segmento, estabelece diretrizes essenciais para a padronização dos quesitos periciais e para o fluxo processual das ações relacionadas a vícios construtivos no programa habitacional. Além disso, busca evitar a sobrecarga do sistema judiciário com litígios superficiais e sem fundamentação, estando em constante desenvolvimento e evolução. A recomendação trata da padronização dos



quesitos periciais, evitando a excessiva quantidade de questionamentos redundantes e sem pertinência técnica; prevê a implementação da prova técnica simplificada, conforme disposto no artigo 464 do CPC, tornando as perícias mais objetivas e eficazes; e incentiva a conciliação e mediação, que podem ser realizadas em qualquer etapa a requerimento das partes.

A presente obra está alinhada aos objetivos estatutários do IBAPE Nacional de aprimoramento e transmissão do conhecimento técnico. Dentre os aspectos fundamentais abordados, destacamos:

- A padronização dos quesitos periciais, evitando a excessiva quantidade de questionamentos redundantes e sem pertinência técnica;
- A implementação da prova técnica simplificada, conforme previsto no artigo 464, §§ 2º e 3º, do CPC, tornando as perícias mais objetivas e eficazes;
- A necessidade de verificação da manutenção dos imóveis e a correta utilização dos sistemas construtivos, diferenciando vícios construtivos de falhas de uso e conservação;
- A atualização constante dos peritos em relação às normas técnicas da ABNT, incluindo:
 - » NBR-13.752/24 (Perícias de engenharia na construção civil);
 - » NBR-15.575/13 (Edificações habitacionais – Desempenho);
 - » NBR-14.037/14 (Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações);
 - » NBR-5.674/12 (Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão de manutenção);
 - » NBR-16.747/20 (Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento);
 - » NBR-17.170/22 (Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes).
- A obrigatoriedade de fundamentação técnica no laudo pericial, garantindo que as conclusões sejam embasadas na melhor ciência disponível, conforme exige o art. 473 do CPC;



- O reconhecimento de que o vício não consiste em uma mera irregularidade, anomalia, exceção à regra, desvio de padrão ou não conformidade. Para sua caracterização, é imprescindível que a anomalia comprometa o desempenho do sistema ou elemento analisado, afetando seu comportamento em uso e sua conformidade com os requisitos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade;
- A necessidade de classificar, de maneira fundamentada, a origem e a natureza das irregularidades constatadas, considerando os desvios toleráveis estabelecidos pelas normas técnicas, os quais, por si só, não configuram a existência de vícios;
- A formação e capacitação dos peritos, garantindo que as perícias de engenharia na construção civil sejam conduzidas exclusivamente por profissionais habilitados e devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme suas atribuições legais;
- O papel pioneiro do IBAPE no campo da Engenharia de Avaliações e Perícias, promovendo a evolução técnica e metodológica da área por meio da capacitação profissional, da produção de normativas especializadas e do aprimoramento das boas práticas periciais, além da Certificação Profissional em Engenharia de Avaliações e sua participação ativa nos cursos de capacitação sobre vícios de construção promovidos pelo Centro de Estudos Judiciários (CEJ) do CJF;
- A necessidade de uma análise criteriosa para estabelecer a extensão dos reparos das anomalias decorrentes do vício, evitando que a correção do vício abranja serviços inerentes à manutenção atrasada, que caberia ao usuário do imóvel;
- A discussão sobre a remuneração justa do perito, considerando a responsabilidade técnica envolvida e a necessidade de revisão dos valores praticados nos honorários periciais;
- A introdução do laudo eletrônico padronizado, que visa conferir maior agilidade e confiabilidade às avaliações técnicas, conforme estabelecido na Recomendação nº 24 do CJF.



A leitura desta publicação permitirá que profissionais da engenharia, arquitetura e do direito aprofundem seu entendimento sobre a relação entre vícios construtivos, responsabilidade técnica e o correto encaminhamento processual dessas questões. Estamos confiantes de que este material será um divisor de águas na prática pericial, servindo como referência para toda a comunidade técnica e jurídica do país.

Com a honra de ter contribuído ativamente para a elaboração deste trabalho, reafirmo o compromisso do IBAPE Nacional em seguir promovendo o desenvolvimento e a valorização da atividade pericial, consolidando a engenharia de avaliações e perícias como ciência fundamental para a justiça e para a sociedade.

Luciano Ventura

Presidente do IBAPE Nacional

Palavra do Presidente do Confea

A engenharia desempenha um papel essencial na construção de edificações seguras, eficientes e duráveis. No entanto, a correta caracterização de anomalias construtivas nas demandas e litígios que envolvem a responsabilização desses eventos é recorrente e necessita do olhar técnico e capacitado dos profissionais. O termo “vício construtivo” deve ser utilizado com cautela, pois envolve um conceito teórico e prático que quando mal utilizado pode ocasionar distorções que resultam em demandas infundadas e conflitos desnecessários.

Essa abordagem inadequada não apenas compromete a credibilidade das perícias de engenharia, como também impacta negativamente o setor da construção civil e a relação das partes envolvidas. Diante desse cenário, esta publicação, elaborada pelo IBAPE Nacional, se apresenta como uma referência técnica indispensável, trazendo definições claras e critérios objetivos para diferenciar as anomalias ou falhas de acordo com sua origem e natureza.

Com uma abordagem didática e embasada nas melhores práticas da engenharia, este material proporciona um entendimento sólido sobre o que se tratam os vícios construtivos, evitando análises superficiais e interpretações equivocadas. Além de contribuir para a qualificação dos profissionais da área, a publicação também se torna uma ferramenta essencial para embasar discussões técnicas e assegurar que laudos e pareceres sejam elaborados com rigor e responsabilidade. O conteúdo está alinhado com a ABNT NBR 13752:2024, norma fundamental para a realização de perícias de engenharia, garantindo que as análises sigam critérios técnicos bem definidos e respaldados pelas diretrizes normativas.

Iniciativa importante do IBAPE Nacional para todos os profissionais da área, que reforça a importância das perícias de engenharia no Brasil. Ao estabelecer um padrão técnico confiável, esta publicação não apenas fortalece a cultura da qualidade construtiva, mas também contribui para um setor mais transparente e sustentável. A correta aplicação dos conceitos aqui



apresentados é essencial para evitar distorções que possam comprometer a segurança jurídica e técnica das demandas e litígios, garantindo que a análise dos vícios construtivos seja feita de maneira criteriosa e alinhada às boas práticas do setor.

Vinicius Marchese

*Presidente do Confea
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia*

O LAUDO PERICIAL E O ART. 473 DO CPC

Francisco Maia Neto
Fernando Guedes Ferreira Filho

1. O ARTIGO 473 NO CPC 2015

O artigo 473 compreende uma das mais significativas alterações na prática pericial no novo Código de Processo Civil, senão a mais importante, exatamente porque intervém diretamente na compreensão da qualidade do trabalho técnico a ser levado ao julgador, preconizando os ensinamentos do saudoso processualista Pontes de Miranda:

“Os peritos, nos exames e conclusões, procedem com liberdade. Sem liberdade de pesquisa e de pensamento não se pode acertar, ou se acerta por acaso; sem a liberdade de expressão dos enunciados de fato e das induções ou deduções contidas no laudo, faltariam a esse os pressupostos de transmissibilidade que serve à formação de convicção do juiz. Por isso mesmo, o laudo tem de ser fundamentado, para que, obra do espírito livre, seja recebida pelo espírito livre dos outros, um dos quais é o juiz, que se quer persuadir.”

Dessa forma cuidou o legislador de estabelecer parâmetros procedimentais e objetivos e princípios de redação e apresentação do laudo pericial que o torne o mais robusto possível, afastando algumas ocorrências indesejáveis e aparentando exigências no tocante ao conteúdo do trabalho técnico, o que faz com que os profissionais são obrigados a seguir os ditames de nosso diploma processual civil, sob pena de incompletude e sendo obrigado e complementação ou revisão do trabalho pericial.

O supracitado artigo começa por exigir que o laudo pericial deverá conter “a exposição do objeto da perícia”, o que indica que deverá ficar claro sobre qual será o caminho que o profissional responsável pelo trabalho irá adotar, no tocante aos temas e diretrizes do trabalho pericial elaborado.



Prosseguindo, a segunda exigência se refere à “a análise técnica ou científica realizada pelo perito”, o que sinaliza que este não é um simples trabalho opinativo, mas um documento cujo teor deverá estar alinhado à moderna técnica que a área de conhecimento abrangida pela perícia admite.

O item seguinte traz a mais importante determinação do dispositivo legal aqui analisado, devido a sua abrangência e aplicação com a moderna técnica disponível, ao exigir do perito “a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou”, o que se refere à obrigatoriedade de utilização de metodologia que esteja alinhada com o consenso do meio técnico e o estado da arte, o que na área tecnológica no parece evidente que se enquadra no conceito da elaboração das normas técnica emanadas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Com não poderia deixar de ser, mas que foi necessária sua positivação no diploma processual, haja vista a enormidade de pericias onde o autor se furta a apresentar resposta convincente e fundamentada aos questionamentos apresentados, o perito deve elaborar “resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público”.

Outra exigência vista com muita simpatia se refere ao que já denominamos em outros ensaios da importância da apresentação didática do laudo pericial, uma vez que, elaborar a seu trabalho, “o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões”.

Interessante notar que legislador cuidou não só das obrigações quando ao conteúdo e redação do laudo pericial, mas também buscou barrar ocorrências não recomendáveis, que também foram observados por juristas que elaboraram o anteprojeto, uma vez ser “vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia”.

Finalmente cuidou o novo código de manter um dos dispositivos que garante total higidez ao trabalho pericial, constituindo uma importante ferramenta do trabalho, e que se estende também aos assistentes técnicos, o que temos observado que não se trata somente do direito à informação dos



profissionais que atuam na perícia, mas acima de tudo se reste no dever de investigação, pois obriga ao esgotamento de todos os caminhos para a obtenção da verdade técnica processual.

Este dispositivo garante aos profissionais que atuam na perícia, perito e assistentes técnicos a prerrogativa de “valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia”.

2. A NORMA TÉCNICA DA ABNT COMO ELEMENTO DE FUNDAMENTAÇÃO

Quando se fala sobre a questão da utilização das normas técnicas, costuma-se indagar se há ou não obrigatoriedade de seu cumprimento, além de surgirem posições de que seriam recepcionadas pelo ordenamento jurídico e, portanto, seu conteúdo teria força de lei, o que, inicialmente, se afasta, por não serem consideradas normas legais.

Não obstante, é sabido que existem normas técnicas recepcionadas por normas legais, como é o caso da NBR 12.721 da ABNT – “Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios”, vinculada à exigência contida no artigo 53 da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Também existe a disposição obrigatório de utilização das normas técnicas nas relações de consumo, com expressa referência à ABNT, conforme dispõe o art. 39 da Lei nº 8.078/1990, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor, ao tipificar como prática abusiva “colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)”.

Alinhado aos princípios que orientam a elaboração das normas técnicas, o artigo 473 do Código do Processo Civil, instituído pela nº 13.105/2015, que



disciplina os requisitos da prova pericial, aqui comentado, veda ao “perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia”, estabelecendo que o Laudo Pericial deve conter a “*indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou*”.

A leitura destes dispositivos evidencia que, ainda que o Código de Processo Civil não faça menção expressa quanto a obrigatoriedade do uso das normas técnicas, como outras legislações de nosso ordenamento jurídico, a interpretação sistemática de seus preceitos determina que, enquanto elaborado por auxiliar da justiça, o Laudo Pericial tem o dever de observar os parâmetros e requisitos estabelecidos pelas normas técnicas, por serem estes os instrumentos técnico normativos que balizam e consagram o entendimento dominante entre os especialistas da área do conhecimento, como preceitua o CPC, além de refletir o estado da arte no momento de sua elaboração

Corroborando este entendimento, decisões dos tribunais caminham neste sentido, cuja jurisprudência indicada a seguir, mostra que nossos julgadores apontam pela anulação da perícia que não seguiu os preceitos da norma da ABNT, enquanto em outra ratifica integralmente as conclusões do laudo pericial, exatamente porque foi orientado por preceitos normativos ditados pela ABNT.

Agravo de Instrumento 2196638-11.2019.8.26.0000 - TJSP

Relator: *Vito Guglielmi*

Comarca: Franca

Órgão julgador: *6ª Câmara de Direito Privado*

Data de publicação: 17/10/2019



Ementa: Prestação de contas. Segunda fase. Propositura da demanda por herdeiro contra a inventariante. Elaboração de perícia técnica. Nulidade. Cabimento. Laudo pericial e esclarecimentos ofertados pelo auxiliar do juízo que deixaram de atender aos ditames do artigo 473 do código de processo civil. **Perícia que não indicou metodologia utilizada para a avaliação dos semoventes por estimativa. Laudo técnico, inclusive, que não observou as regras estipuladas pela associação brasileira de normas técnicas – ABNT.** Imprecisão do laudo pericial que prejudica o exercício do contraditório e da ampla defesa. Prova técnica que serve, ademais, ao magistrado para fixação segura e precisa do saldo. Decisão reformada. Recurso provido. (sem grifos no original)

Apelação Cível 1017445-92.2018.8.26.0451 - TJSP

Relator: Mario A. Silveira

Comarca: Piracicaba

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data de publicação: 25/08/2022

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos morais, materiais e estéticos. Acidente sofrido por menor de idade nas dependências do condomínio. **Laudo pericial que se apresenta conclusivo, apontando a falta de conformidade do local com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).** Omissão quanto às normas de segurança que reflete na prática de ilícito, causadora do dano moral. Valor da indenização arbitrado que se afigura adequado, proporcional ao dano e distanciado do enriquecimento indevido. Pedido de minoração rejeitado. Honorários advocatícios majorados em vista do ofício desenvolvido na fase recursal. Aplicação do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. (sem grifos no original)

3. NORMAS TÉCNICAS DA ABNT APLICÁVEIS ÀS PERÍCIAS SOBRE VÍCIOS CONSTRUTIVOS

A elaboração de trabalhos periciais no campo dos vícios construtivos deve se alicerçar primeiramente nestes instrumentos normativos,



segundo as principais normas regulamentadoras, originárias da ABNT, a seguir discriminadas:

- NBR-13.752/24 (Perícias de engenharia na construção civil), que estabelece os termos, conceitos, definições, procedimentos e requisitos para perícias de engenharia na construção civil, sendo instrumento obrigatório aos profissionais que atuam nesta área, estabelecendo um processo investigativo que permite verificar a existência ou não de possíveis nexos causais, revelar responsabilidades, apontar consequências, constatar o estado do objeto pericial, verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos e avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.
- NBR-15.575/13 (Edificações habitacionais – Desempenho), que estabelece critérios mínimos de desempenho para a construção de edificações habitacionais, com o objetivo de garantir a qualidade, segurança e eficiência das construções, considerando aspectos como conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade e vida útil, estabelecendo critérios sobre isolamento acústico de fachadas, coberturas, paredes divisorias e lajes de piso, dificuldade de ocorrência de incêndios, proteção contra descargas atmosféricas, projetos de instalações elétricas e de gás, facilidade de fuga em caso de incêndio e rotas de saída.
- NBR-5.671/90 (Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura), fixa as condições exigíveis de participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura, definindo suas responsabilidades e prerrogativas, visando garantir características adequadas aos empreendimentos, abrangendo desde o proprietário, projetista, construtor, fornecedores, empreiteiro e usuário, dentre outros, cujo objetivo é garantir que os empreendimentos tenham características adequadas.
- NBR-14.037/14 (Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos), que trata das diretrizes para a elaboração de manuais de uso, operação e manutenção de edificações, sendo parte de um conjunto de normas que visa melhorar a gestão



de edifícios, se constituindo em uma ferramenta importante para informar aos usuários sobre aspectos técnicos e práticas recomendadas para a manutenção das edificações.

- NBR-5.674/12 (Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão de manutenção), que estabelece os requisitos para a realização de manutenções em edifícios e a organização de um sistema de gestão de manutenção, o que garante a conservação dos imóveis e a cria uma gestão de manutenção mais eficiente, sendo determinante para evitar consequências desagradáveis nos edifícios, sendo fundamental a contratar empresas especializadas e capacitadas, evitando soluções improvisadas e soluções alheias às normas técnicas, o que permitindo padronizar, organizar e qualificar a produção de documentos ou procedimentos.
- NBR-16.747/20 (Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento), que estabelece diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos para a inspeção predial, aplicável a qualquer tipo de edificação, pública ou privada, constituindo em uma avaliação global da edificação, que pode envolver uma equipe multidisciplinar de profissionais habilitados, compreendendo as etapas de coleta de dados e documentação, análise dos dados e documentos, anamnese, vistorias da edificação, classificação das irregularidades, recomendações para restauração ou preservação, orientações para avaliação da manutenção e uso, definindo as atribuições dos profissionais adequados para a empreitada, se constituindo em uma ferramenta de gestão de manutenção predial que pode ajudar síndicos e gestores de condomínios a planejarem os investimentos, não se prestando para instruir ações judiciais para apuração de irregularidades construtivas.
- NBR-17.170/22 (Edificações — Garantias — Prazos recomendados e diretrizes), que estabelece os prazos e condições de garantia de edificações, sendo sua principal inovação a substituição do Anexo D (Informativo) da ABNT NBR 15.575, que estabelecia requisitos para a vida útil de edificações residenciais, se mostrando um importante instrumento para o relacionamento entre as incorporadoras, construtoras



e os clientes finais, uma vez que os prazos foram estabelecidos considerando a solidez, segurança e conformidade dos elementos construtivos, além de desmistificar uma percepção equivocada todos os itens têm 5 anos de garantia.

Assim, ao elaborar seu laudo, o perito deverá observar questões fundamentais, que garantam a higidez do trabalho pericial, compreendendo a observância dos registros documentais, tais como projetos, memoriais, check list de entrega, manual de uso e histórico de assistência técnica, elaboração das respostas aos quesitos, direcionadas pela certeza da pergunta, adoção das técnicas de vistoria de causalidade, emprego dos procedimentos preconizados pelos regimentos normativos da ABNT ou instituições de reconhecida idoneidade, tais como o IBAPE, adoção da metodologia investigativa, com raciocínio lógico e definição do vínculo fático (nexo de causalidade), cuja conclusão deverá conter fundamentação técnica e exatidão.

A perícia não pode se limitar à confecção de um laudo de constatação, simplesmente retratando eventuais defeitos na construção, como muito se tem visto por aí, mas deve se constituir na elaboração de um laudo de causalidade, contendo a análise do nexo de causalidade do defeito, identificando a origem técnica do problema, permitindo a sua correta classificação, sem deixar de ponderar eventual concomitância de causas, seja quanto a origem do problema, seja para sopesar a contribuição de cada parte no agravamento do defeito, conforme previsto na NBR-13.752.

4. A RECOMENDAÇÃO Nº 24 DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL

Outra disposição que merece ser visitada para a análise da importância da perícia nos processos judiciais e a observância do artigo 473 do Código de Processo Civil pelos peritos, juízes e outros operadores do direito é a Recomendação nº 24 da Corregedoria da Justiça Federal. Editada em 16 de agosto de 2024, traz orientações para a adoção de fluxo processual e a padronização dos quesitos a ser observada quando da realização da prova pericial, para as ações judiciais em que se discutem vícios construtivos em imóveis do programa Minha Casa Minha Vida Faixa I. O texto é uma evolução do que constava



da revogada Recomendação nº 16 e objetiva trazer um tratamento estrutural das demandas em curso na Justiça Federal, inclusive quanto as perícias para a verificação da existência de patologias e do nexos de causalidade entre elas e os ditos erros de construção, de projeto, de execução ou de aplicação de materiais.

A Recomendação nº 24 traz requisitos específicos a serem observados pelo Perito na elaboração do Laudo Pericial, consagrando conceitos e procedimentos, tais como: i) análise da construção, de acordo com o projeto e memórias descritivos aprovados; ii) confirmação efetiva da existência dos problemas reclamados na inicial, com a devida comprovação fotográfica; iii) cotejo dos problemas encontrados com os requisitos definidos pelas Normas Técnicas da ABNT, com especificação dos prazos de garantia dos respectivos itens; iv) análise se foram realizadas manutenções rotineiras e periódicas no imóvel e áreas de uso comum, de modo a inibir ou minorar os danos decorrentes das patologias identificadas no imóvel; v) orçamentação dos reparos para corrigir eventuais vícios construtivos, especificando as quantidades dos serviços a serem executados (estimar o custo de forma discriminada item por item) com base na SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).

Importante destacar que, reforçando a aplicação e a necessidade imperiosa da aplicação das normas técnicas nas perícias que envolvem supostos vícios construtivos, a Recomendação nº 24 indica que o perito deve, necessariamente, observar em sua análise os casos em que há a utilização ou intervenção inadequada da edificação por parte do usuário e, ainda, informar se houve falta de conservação, ou seja, “a falta dos cuidados usuais necessários visando o funcionamento normal do imóvel”. A Recomendação traz em seu texto a advertência que a “falta ou deficiência na conservação de uma edificação dentro dos prazos exigidos pelos materiais reduz a sua vida útil”. Existem normas técnicas que tratam tanto da vida útil de materiais, manutenções, garantias de edificações e, recentemente, foi editada a que trata de perícias, todas acima mencionadas.

Para cumprir o objetivo do artigo 473 do CPC, a apuração pericial deve ter como objetivo, como dito acima no presente texto, que os trabalhos impliquem na realização de um efetivo laudo de causalidade, com a indicação



clara não somente da existência de eventual patologia, mas também a sua causa, o tratamento que a ela deve ser dado e eventualmente, a indicação dos custos para tanto. A Recomendação nº 24, portanto, é um exemplo profícuo dessa necessidade da definição de critérios mínimos de apuração pericial, que são pautados na aplicação das normas técnicas, no âmbito da Justiça Federal, mas que certamente serviria como um norte para perícias envolvendo a discussão sobre os alegados vícios construtivos em outras esferas do Judiciário.

5. CONCLUSÃO

Assim, verifica-se claramente a importância do entrelaçamento entre a perícia e as normas técnicas para o deslinde das reclamações referentes a que genericamente se chama de vício construtivo, cuja exata definição quanto a sua origem e natureza decorre da elaboração de um cuidadoso laudo pericial, da lavra de um profissional especializado, que utilize de instrumentos técnicos de reconhecida capacidade, resultando na correta definição do nexo de causalidade entre as responsabilidades do construtor/incorporador, e aquelas inerentes ao proprietário/usuário do imóvel.

BIBLIOGRAFIA

MIRANDA, Pontes de. Comentários ao Código de Processo Civil – tomo IV. Rio de Janeiro: Forense, 1974. p. 454.

BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 2015.

BRASIL. Recomendação nº 24 da Corregedoria Geral da Justiça Federal – Recomenda o fluxo processual e a padronização dos quesitos para realização de prova pericial em ações judiciais em que se discutem vícios de construção em imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1. Brasília, DF: Publicação Eletrônica SEI 0000650-88.2-23.4.90.8000, pg. 1, 19/08/2024.



Francisco Maia Neto

É graduado em Engenharia Civil e Direito pela UFMG; Pós-graduado em Engenharia Econômica pela Fundação Dom Cabral, onde é professor convidado; Membro da lista de árbitros de câmaras arbitrais em MG, SP, RJ, PR e DF; Autor de livros sobre avaliação, perícia, mediação, arbitragem, construção e mercado imobiliário; Presidente do IBAPE/MG (1988/1992) e do IBAPE Nacional (2003); Integrante das Comissões de Juristas do Senado Federal e do Ministério da Justiça para elaboração da Lei de Mediação e reforma da Lei de Arbitragem (2013); Vice-Presidente do CREA/MG (1992/1993); Conselheiro da OAB/MG (2010/2015); Presidente da Comissão de Direito da Construção (2011/2015), da Comissão de Arbitragem (2016/2018 e 2025/2027) e da Comissão de Mediação, Conciliação e Arbitragem (2022/2024) da OAB/MG; Membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico (2013/2015) e Secretário-Geral da Comissão Especial de Arbitragem da OAB Nacional (2016/2019); Vice-Presidente Jurídico da CMI-SECOVI/MG (2012/2018); Coordenador Geral das Diretorias Estaduais do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM (2021/2024); Coordenador do curso de pós-graduação em Advocacia Imobiliária da ESA-OAB/MG (2020) e Presidente do Conselho Jurídico do SINDUSCON/MG(2024/2026).

Fernando Guedes Ferreira Filho

É advogado, graduado pela Faculdade de Direito Milton Campos (MG); Vice-Presidente da Área Jurídica da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2023/2026); Assessor Jurídico do SINDUSCON/MG.

PRINCIPAIS CONCEITOS DA NORMA ABNT NBR 13.752 PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL: 2024 – VISTORIAS

Octavio Galvão Neto

A norma **ABNT NBR 13.752 Perícias de engenharia na construção civil**, cuja primeira versão foi publicada em 1996, passou por um longo processo de revisão, iniciado em 2017 e concluído em 2024. O novo texto entrou em vigor no dia 22/10/2024. Dentre as diversas e importantes novidades introduzidas, destaca-se a diversificação da **vistoria** em três categorias com propósitos distintos.

Conceitualmente, **vistoria** é definida como:

Espécie de perícia que pode ter como objetivo a constatação de fatos, análise comparativa de conformidade ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita apuração de causas e consequências.

O entendimento da Comissão de Estudos foi de que, a rigor, as vistorias devem ser pautadas por requisitos específicos a depender dos objetivos dos trabalhos, conforme definição acima, e, nesse sentido, foi entendido como sendo mais adequado classificar essa modalidade de perícia em:

- Vistoria de constatação
- Vistoria de análise comparativa de conformidade
- Vistoria de análise de causalidade



Assim sendo, além dos requisitos gerais e dos requisitos essenciais que devem ser atendidos qualquer que seja a espécie de perícia (ver itens 7.1 e 7.2 da norma), o profissional deve observar condições próprias (ver item 7.3 da norma), em consonância com o que será exposto a seguir.

1. VISTORIA DE CONSTATAÇÃO

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem. Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, manifestações patológicas, falhas, avanço físico de uma obra, ou outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções.

A ideia é que nesse tipo de perícia seja apresentado um “retrato fiel” do objeto, sem que seja emitido qualquer juízo de valor a respeito da situação constatada, conforme bem define a locução latina *ad perpetuam rei memoriam*. Busca-se apenas e tão somente perpetuar a memória.

Com base nesse direcionamento é relativamente comum a tendência de restringir o laudo de vistoria de constatação a um relatório fotográfico, o que é absolutamente equivocado. Há até quem se refira a esses trabalhos como “laudos fotográficos”, designação incorreta e inexistente na literatura técnica. O texto da norma acima reproduzido é claro: ...**descrição minuciosa**... Assim, fotografia e legenda apenas não atendem os propósitos normativos. É preciso que a situação observada seja caracterizada em palavras por meio de um relato técnico que permita ao leitor conhecer os detalhes importantes que se deseja destacar.

As vistorias cautelares de vizinhança constituem um bom exemplo dessa espécie de vistoria. Nesses trabalhos a intenção é retratar o imóvel ou bem vistoriado com o intuito de produzir uma referência fiel do seu estado físico em uma determinada data, conforme definido no item 7.3.3.2.1 e 7.3.2.4 da ABNT NBR 13.752 abaixo reproduzidos.

7.3.3.2.1 A vistoria cautelar de vizinhança é uma modalidade da vistoria de constatação, que objetiva perpetuar a memória, visando:



- a) identificar anomalias, manifestações patológicas e falhas;*
- b) caracterizar tipo, estado de conservação, padrão construtivo, idade ou outras características importantes em edificações e benfeitorias predeterminadas, na área de influência da obra.*

7.3.3.2.4 O desenvolvimento deste tipo de trabalho deve atender às seguintes etapas:

- a) identificação da tipologia do bem, como, por exemplo, lote, arruamento, casa, edifício multifamiliar, edifício comercial;*
- b) levantamento das características construtivas, como, por exemplo, estrutura, cobertura, contenção e vedações verticais;*
- c) determinação do estado de conservação do bem, com suas características físicas, em um determinado instante, em decorrência de sua utilização e da manutenção a que foi submetido com identificação de eventuais anomalias, falhas, manifestações patológicas e suas respectivas localizações;*
- d) descrição do padrão construtivo, com base na constatação da qualidade das benfeitorias e em função dos materiais utilizados na construção;*
- e) estimativa da idade do bem, levando em consideração suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais;*
- f) identificação das condições de uso e ocupação do bem;*
- g) constatação de características específicas do bem e de outros aspectos considerados relevantes.*

Considerando que obras de construção civil, apesar de todos os cuidados que possam ser tomados, com muita frequência produzem impactos e eventuais danos em seu entorno, a existência de um laudo de vistoria, bem elaborado, será de grande valia para pautar a delimitação de responsabilidades pela execução de serviços de reparação.

2. VISTORIA DE ANÁLISE COMPARATIVA DE CONFORMIDADE

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem com o propósito de verificar o atendimento a requisitos e



padrões estabelecidos em projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações pertinentes, manuais técnicos e outros documentos desenvolvidos por fabricantes e prestadores de serviço, boletins técnicos de produtos e procedimentos, dados de fabricantes de produtos, sistemas, equipamentos, máquinas, contratos e material promocional-publicitário.

Preambularmente, o item 7.3.3.3.1 da norma, que vai abaixo reproduzido, define que:

7.3.3.3.1 Os requisitos que devem ser atendidos na vistoria de análise comparativa de conformidade estão relacionados à comparação do objeto da perícia com os padrões especificados.

O que busca nessa modalidade de vistoria é verificar a existência de uma relação de correspondência que pode estar associada a uma análise de regularidade ou do cumprimento de obrigações assumidas.

Dentre os trabalhos mais comuns habitualmente demandados com essa finalidade estão as vistorias de obras não concluídas (item 7.3.3.5) e as vistorias de entrega e recebimento de obra (item 7.3.3.6).

No primeiro caso destaca-se que a condição de “não conclusão” não constitui aspecto controverso e a perícia deve atender os seguintes requisitos:

7.3.3.5.2 As vistorias de obras não concluídas têm como objetivo a caracterização do estado ou estágio físico do objeto, na data da vistoria, em especial, com o intuito de identificar o avanço físico ou contratual, bem como eventuais anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades.

7.3.3.5.3 Para a identificação do avanço físico, devem ser quantificados os serviços executados e, por comparação com o orçamento contratual, aferir-se o percentual de cumprimento do escopo pactuado.

7.3.3.5.4 Para identificação do avanço físico, devem ser também identificados insumos não incorporados e instalações acessórias, observadas as respectivas condições de integridade física, quando cabível.



Trabalhos dessa natureza são muito importantes e devem ser bastante detalhados porque, em regra, a paralisação de uma obra é condição decorrente de impasse entre as partes contratantes e, nesse cenário, a instauração de uma disputa é praticamente certa. O laudo produzido em tais circunstâncias deve conter informações que possam subsidiar adequadamente inevitáveis desdobramentos e discussões sobre responsabilidade técnica, avanço físico x avanço financeiro e a eventual necessidade da realização de retrabalhos.

Por essas razões, os detalhes assumem especial relevância e podem assumir proporções que extrapolam as constatações feitas em campo, como destaca o texto normativo:

7.3.3.5.5 Os requisitos que podem subsidiar o desenvolvimento da perícia estão relacionados à:

- a) coleta de informações e documentos como projetos; contratos e aditivos; memoriais descritivos; cronogramas; orçamentos e medições;*
- b) realização de prospecções;*
- c) realização de levantamentos métricos ou topográficos;*
- d) realização de testes e ensaios*

Os demais requisitos a serem atendidos estão discriminados nos itens 7.3.3.5.6 e 7.3.3.5.7 da norma.

As vistorias de entrega e recebimento de obra entraram na rotina de incorporadores e construtores já há um bom tempo e, segundo a norma, têm o seguinte foco:

7.3.3.6.1 A vistoria de entrega e recebimento de obra tem como objetivo a constatação de fatos, com o propósito de verificar o atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, identificação e caracterização de anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades na data da vistoria.



Tanto aquele que entrega quanto o que recebe a obra têm interesse em verificar se o produto realizado atende às condições avançadas e à boa técnica construtiva. Com esse intuito a ABNT NBR 13.752 apresenta os requisitos mínimos que devem ser cumpridos na elaboração de trabalhos dessa natureza nos itens 7.3.3.6.2 a 7.3.3.6.7, cabendo destaque para os seguintes aspectos:

7.3.3.6.2 É recomendável que os trabalhos sejam desenvolvidos por meio de inspeção sensorial de elementos, componentes e sistemas aparentes e acessíveis. Ainda nessas circunstâncias, devem ser verificadas as instalações e a situação de equipamentos que integram os sistemas construtivos, sendo as observações feitas também consignadas no laudo.

7.3.3.6.3 As anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades detectadas devem ser caracterizadas por meio de registros fundamentados, ilustrados sempre que possível, inclusive quanto à localização e extensão, com o intuito de possibilitar uma fácil identificação.

Muitas vezes essas vistorias são realizadas em etapas que podem ter início antes mesmo da conclusão da obra visando a correção tempestiva de eventuais incorreções ou não conformidades.

3. VISTORIA DE ANÁLISE DE CAUSALIDADE

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem por meio de método investigativo tecnicamente fundamentado que permita analisar a existência ou inexistência de possíveis nexos causais. Esta vistoria pode ainda revelar responsabilidades e apontar consequências.

Finalmente, tem-se esta terceira e fundamental modalidade de vistoria que transita na totalidade das discussões e litígios que evoluem o desempenho de obras de construção civil.

Neste tipo de perícia a grande arte está no processo analítico que conduza a identificação da relação de causa e efeito:



7.3.3.4.1 A vistoria de análise de causalidade, ou de apuração de nexo causal, deve constatar fatos ou situações que permitam a análise e verificação de possíveis nexos causais em relação ao objeto da perícia.

Apesar da clareza do foco das vistorias de análise de causalidade são comuns laudos periciais que se limitam a reproduzir imagens coletadas no campo com absoluta ausência de uma investigação que permita classificar as manifestações observadas de acordo com suas respectivas naturezas.

A partir da entrada em vigor da nova ABNT NBR 13.752, trabalhos com esse viés não mais podem ser admitidos:

7.3.3.4.2 A metodologia investigativa a ser adotada para a apuração de nexo causal deve observar os requisitos técnicos necessários para as análises dos fatos ou ocorrências estudadas, a fim de proporcionar fundamentação, exatidão e precisão ao trabalho pericial desenvolvido.

7.3.3.4.3 Os requisitos que podem subsidiar a metodologia investigativa escolhida no desenvolvimento da perícia estão relacionados a:

- a) coleta de informações e documentos como projetos; contratos e aditivos; memoriais descritivos; cronogramas; orçamentos, dados e catálogos de fabricantes de produtos; materiais, componentes, sistemas; equipamentos; fotos; vídeos; laudos anteriores;*
- b) normas técnicas aplicáveis e legislações vigentes;*
- c) realização de prospecções;*
- d) realização de levantamentos métricos ou topográficos;*
- e) realização de testes e ensaios;*
- f) outros fatores que subsidiem a metodologia investigativa adotada.*

O Dr. Carlos Pinto Del Mar em Direito na Construção Civil – Editoras PINI e LEUD, faz a seguinte ponderação:

Eis o ponto nevrálgico de uma perícia, em que o profissional emprestará todo o seu conhecimento técnico para analisar, classificar e indicar as causas dos



danos ou eventos encontrados, fornecendo elementos para orientar e fundamentar decisões ou julgamento.

Nas questões que envolvem a construção civil, não raro se encontram trabalhos periciais em que os peritos simplesmente relacionam anomalias e seus elementos constituintes, sem, contudo, considerar os diversos fatores que podem ter dado causa: se são de origem construtiva, se estão associados à decrepitude; à deterioração por falta de manutenção; a avarias ou até mutilações.

É fundamental que haja a classificação das manifestações, porque a legislação trata de forma diferente manifestações de naturezas diferentes, associando prazos distintos de reclamação, quer se tratem de vícios, quer de defeitos.

O texto normativo apresenta com absoluta clareza a classificação das manifestações quanto à origem e quanto à natureza. Esse passo é fundamental para subsidiar adequadamente o julgamento das demandas, pois cabe ao perito fazer o filtro para magistrados e árbitros que, leigos na matéria, dependem integralmente da expertise do perito.

Em razão da grande relevância do tema, cabe a reprodução abaixo:

7.3.3.4.5.1 A classificação quanto à origem é dividida em:

a) anomalia:

i) endógena;

ii) exógena;

iii) funcional.

b) falha:

i) de uso;

ii) de manutenção;

iii) de operação.

c) caso fortuito;

d) força maior;

7.3.3.4.5.2 A classificação quanto à natureza é dividida em:

a) vício:



- i) vício aparente;*
- ii) vício oculto;*
- iii) vício de informação técnica.*
- b) defeito;*
- c) avaria;*
- d) mutilação;*
- e) deterioração;*
- f) decrepitude;*
- g) fenômenos naturais.*

O enquadramento nas classificações acima, a toda evidência, é fruto do processo investigativo desenvolvido para determinação do nexos causal. Assim sendo, o trabalho pericial em vistorias de análise de causalidade demanda muito esforço e muita experiência profissional. A conjunção desses dois fatos é que vai propiciar resultados consistentes e bem fundamentados.

Complementarmente, podem ser mencionadas algumas condições que podem auxiliar na melhoria da qualidade dos laudos periciais:

7.3.3.4.7 A critério do profissional, podem ser desenvolvidas complementarmente as seguintes etapas:

- a) esclarecimento quanto a possíveis consequências, efeitos e implicações que possam derivar das ocorrências constatadas, analisadas e caracterizadas;*
- b) esclarecimento quanto às respectivas responsabilidades técnicas relativas às ocorrências caracterizadas, especialmente quanto à sua origem e natureza;*
- c) indicação de reparos ou obras necessárias para a correção das ocorrências caracterizadas, indicando quantidades, serviços necessários e estimativa fundamentada dos custos e preços de mercado envolvidos, ou subsidiados em literatura técnica pertinente. Esta situação deve ser apresentada de forma segmentada, conforme a classificação da natureza das ocorrências analisadas em 7.3.3.4.5.2.*



4. CONCLUSÃO

Ano novanorma “ABNT NBR 13.752 Perícias de engenharia na construção civil”, que entrou em vigor em outubro de 2024, apresenta uma gama de requisitos muito rica que observada na íntegra conduzirá a melhoria da qualidade das vistorias propiciando também a melhora das decisões que venham a se apoiar nesses trabalhos periciais.

Octavio Galvão Neto

Engenheiro civil. Sócio do escritório Contacto Consultores Associados. Exerce atividades nas áreas de avaliações e perícias desde 1988. Foi presidente e é conselheiro vitalício do IBAPE/SP, do IBAPE Entidade Federativa Nacional e da UPAV. Coordenador da comissão de estudos que elaborou e faz a revisão da norma ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens e da comissão que elabora a Norma de desapropriação do IBAPE/SP. Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE Nacional em nível AAA. É autor e coautor de diversos artigos e publicações. Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS.

REQUISITOS TÉCNICOS PARA VISTORIA DE CAUSALIDADE OU DE APURAÇÃO DE NEXO CAUSAL DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS

Frederico Correia Lima Coelho

A vistoria é uma das espécies de perícia, sendo a vistoria de causalidade uma das suas classificações. O item 6.4.3 da ABNT NBR 13.752:2024 a descreve conforme apresentado a seguir:

“Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem por meio de método investigativo tecnicamente fundamentado que permita analisar a existência ou inexistência de possíveis nexos causais. Esta vistoria pode ainda revelar responsabilidades e apontar consequências.”

Neste texto normativo constata-se que a verificação da existência ou não de nexo de causalidade demanda uma investigação técnica que fundamente a relação de causa e efeito ou eventualmente descarte tal condição. Ao se buscar essa fundamentação técnica é importante seguir as etapas preconizadas na norma técnica de perícias de engenharia na construção civil cujos tópicos são:

a) Anamnese

Trata-se de uma contextualização realizada por meio de estudo histórico do objeto da perícia. O contato com as pessoas que tenham conhecimento das características e ocorrências relativas ao bem ao longo do tempo, tanto usuários como responsáveis pela manutenção, por exemplo, é o primeiro aspecto a ser observado para um levantamento minucioso de informações. Importante lembrar que nem



sempre os eventos, que podem ser relevantes na análise, estão consignados em documentação.

b) Coleta de dados, documentação e identificação de requisitos

A obtenção de projetos, contratos, históricos de manutenção, registros fotográficos ou vídeos, memoriais descritivos, entre outros, são dados e documentos que podem auxiliar na análise a ser realizada e contribuir para a investigação.

c) Análise da documentação

A análise da documentação obtida permite a constatação de características, criação de hipóteses sobre as origens e também a posterior comparação com as evidências constatadas *in loco*.

d) Realização de vistoria de constatação e de análise comparativa de conformidade

A vistoria de causalidade pode compreender dois outros tipos de vistoria. A vistoria de constatação que tem como objetivo a constatação de fatos ou situações que com descrição minuciosa dos elementos comparativos que os constituem. Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, manifestação patológica e outras. E a vistoria de análise comparativa de conformidade tem o propósito de verificar o atendimento a requisitos e padrões estabelecidos em projetos, memoriais descritivos, normas técnicas e outras.

e) Caracterização e descrição técnica

Nesta etapa deve-se detalhar os fatos, ocorrências, anomalias, falhas, manifestações patológicas e outras não conformidade constatadas, indicando suas características físicas, dimensionais, localização e abrangência.



Deve-se atentar para a importância da caracterização. Para uma manifestação patológica que se caracteriza como uma trinca, pode-se, por exemplo, indicar a localização dentro da edificação, suas características dimensionais e de abrangência, conforme segue.



Figura 1: Localização da manifestação patológica destacada em círculo vermelho



Figura 2: Indicação da abrangência



Figura 3: Constatação da espessura

f) Desenvolvimento da metodologia investigativa

Nesta etapa, para análise do nexos causal, busca-se definir de forma fundamentada os mecanismos de ação que expliquem as ocorrências, suas origens e agentes causadores. Uma trinca, por exemplo, pode ter origens diversas tais como: movimentações térmicas, sobrecargas, recalques de fundação e retração. Cabe ao perito de engenharia ou



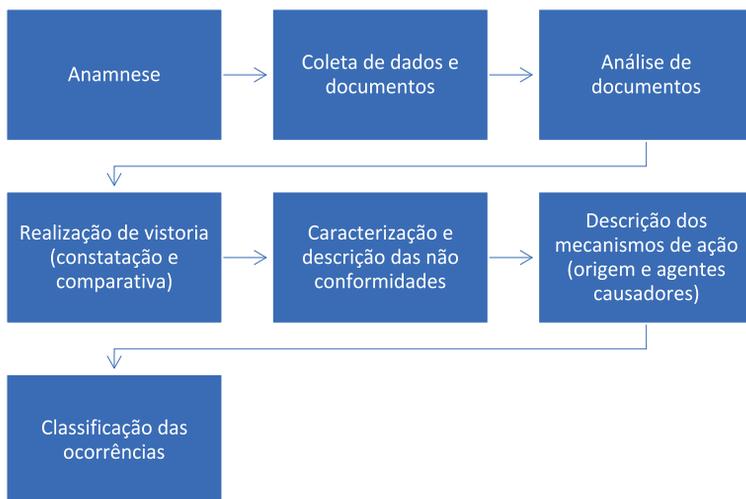
arquitetura, utilizando como base requisitos que possam subsidiar a metodologia (tais como: memoriais descritivos, materiais utilizados, normas técnicas, prospecções, levantamentos topográficos, realização de testes e ensaios), explicar o mecanismo de atuação que originou determinada ocorrência.

A ausência ou inadequação de manutenção e um uso incorreto de uma edificação, assim como uma execução inadequada de um sistema construtivo podem ser a origem de uma não conformidade.

g) Classificação das ocorrências

As ocorrências constatadas devem ser classificadas quanto à origem e natureza.

Sendo assim, a metodologia investigativa a ser adotada para a apuração denexo causal deve observar os requisitos técnicos necessários para as análises dos fatos ou ocorrências estudadas, a fim de proporcionar fundamentação, exatidão e precisão ao trabalho pericial desenvolvido.



Fluxograma 1: Etapas da vistoria de causalidade



A classificação precisa das ocorrências frequentemente exige a realização de ensaios tecnológicos, testes ou prospecções, especialmente quando a inspeção visual se mostra insuficiente.

Esses ensaios e testes fornecem dados relevantes para a avaliação, tais como: caracterização de materiais, posicionamento de armaduras em pilares, a identificação de infiltrações e a aderência à tração em revestimentos cerâmicos, auxiliando o perito na análise e compreensão do problema.

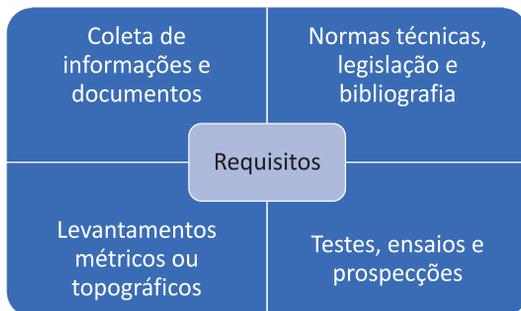
Diversas técnicas podem ser empregadas, incluindo ensaios de ultrassonografia, esclerometria, resistência à compressão, testes de estanqueidade e análises termográficas, cada uma adequada para investigar aspectos específicos da ocorrência.

Em alguns casos, a realização de prospecções, como escavações para avaliar as características da fundação, torna-se indispensável para a obtenção de informações detalhadas sobre as causas e a natureza do problema.

CONCLUSÃO

A determinação do nexo de causalidade em um laudo pericial de engenharia demanda uma investigação técnica adequada que permita estabelecer claramente as origens e agentes causadores e de forma didática demonstrar os mecanismos de ação de determinada ocorrência.

A realização de anamnese, levantamento de documentação e análise desta, vistoria e definição da ocorrência contemplando abrangência, localização e características físicas são etapas metodológicas indispensáveis na investigação técnica que pode também implicar na necessidade da realização de testes, ensaios e prospecções.



Fluxograma 2: Requisitos para subsidiar a metodologia científica

O atendimento aos requisitos para subsidiar a metodologia investigativa permite a classificação adequada das ocorrências.

Frederico Correia Lima Coelho

Engenheiro Civil e Eletricista. Professor do Curso de Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia (IEC/Puc Minas). Atua na área de avaliações e perícias de engenharia desde 1998. Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE no nível AAA. Conselheiro do CREA-MG (2008/2011), Diretor de Atendimento e Acervo do CREA-MG (2009). Presidente do IBAPE-MG (2011/2014), Presidente do IBAPE NACIONAL (2016/2017), Vice-Presidente Técnico da UPAV (2017/2018), Coordenador da revisão da Norma ABNT NBR 13.752 de Perícias de Engenharia na Construção Civil (a partir de 2017), Secretário de Normas da UPAV (2019), Conselheiro do IBAPE MG (a partir de 2015), Conselheiro do IBAPE NACIONAL (a partir de 2018), Coordenador da Norma de Inspeção Predial (ABNT NBR 16.747:2020) após a consulta nacional, Secretário da Comissão de Estudo das novas partes da Norma de Inspeção Predial, Secretário da Comissão de Estudo da ABNT NBR 14.653 de Avaliação de Bens (a partir de 2025) e Diretor da Correia Lima Engenharia Ltda.

VÍCIO CONSTRUTIVO – CONCEITO, DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Nos termos da ABNT NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil e do Glossário de Terminologia do IBAPE/SP, o conceito e a definição de vício estão associados à “anomalia ou falha que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam”, podendo causar prejuízos materiais.

O vício não é uma simples irregularidade, anomalia, exceção a regra, desvio de padrão ou não conformidade. É necessário que tal anomalia impacte no desempenho do sistema ou elemento estudado, ou seja, no seu comportamento em uso, observados os requisitos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade¹.

Este conceito nas perícias é sinérgico e sinônimo ao conceito de falha na norma ABNT NBR 15575-1: Edificações habitacionais – Desempenho: Requisitos gerais, definido como “ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido”.

Ainda nas perícias, especialmente aquelas relacionadas com vistoria de causalidade ou de apuração denexo causal, a determinação fundamentada da classificação das irregularidades quanto à origem e quanto à natureza é de

1 Para edificações residenciais, os requisitos de desempenho atrelados às exigências dos usuários estão definidos na ABNT NBR 15575-1: Edificações habitacionais – Desempenho: Requisitos gerais, a saber:

- Requisitos de Segurança: segurança estrutural, segurança contra o fogo, segurança no uso e na operação;
- Requisitos de Habitabilidade: estanqueidade, funcionalidade, conforto térmico, conforme acústico, conforto lumínico, qualidade e higiene do ar, conforto antropodinâmico e acessibilidade;
- Requisitos de Sustentabilidade: durabilidade, manutenibilidade e impacto ambiental.



suma importância, além de ser etapa obrigatória nos requisitos da ABNT NBR 13752. Vide capítulo 3 desta publicação.

Esta classificação permite indicar se a irregularidade em questão se trata efetivamente de um vício e, principalmente, se é de fato um vício construtivo, observado que existem diversos aspectos que impactam o desempenho dos sistemas construtivos na fase de uso das edificações, inclusive a ausência de manutenção e o envelhecimento natural.

Considerada a definição de vício, portanto, e considerada a origem no processo de construção da edificação, o vício construtivo é uma anomalia com origem endógena, ou seja, relacionada à falha de projeto, de execução ou de especificação de materiais, que causa perda de desempenho precoce do sistema construtivo analisado.

Neste sentido, conforme já mencionado, deve-se observar que a perda precoce de desempenho pode também ser causada por ações dos usuários como a deficiência ou ausência de manutenção e uso irregular dos sistemas construtivos. De acordo com a ABNT NBR 13752, quando esta for a situação analisada na perícia, ou sejam a origem da perda de desempenho precoce, a irregularidade não é um vício construtivo, ou anomalia endógena, mas é uma falha de uso, operação e manutenção.

Exemplo desta dicotomia a ser analisada em uma perícia, tem-se a formação de fissuras de retração em revestimento argamassado de uma parede externa. Esta irregularidade, anomalia ou manifestação patológica pode ser causadas por diversos fatores com origens distintas, as quais devem ser investigadas.

Classificadas como fissuras mapeadas e de retração, estas manifestações patológicas podem ter relação de causa com erro no traço da argamassa, que neste caso também deveria apresentar pulverulências e desagregações, mas também podem estar relacionadas com excesso de desempenamento ou perda de água no processo de execução. Ainda, estas fissuras podem ser causadas pela ausência de repintura do revestimento e infiltrações de água na argamassa, o que caracteriza origem em processos de manutenção falhos executados pelo usuário.

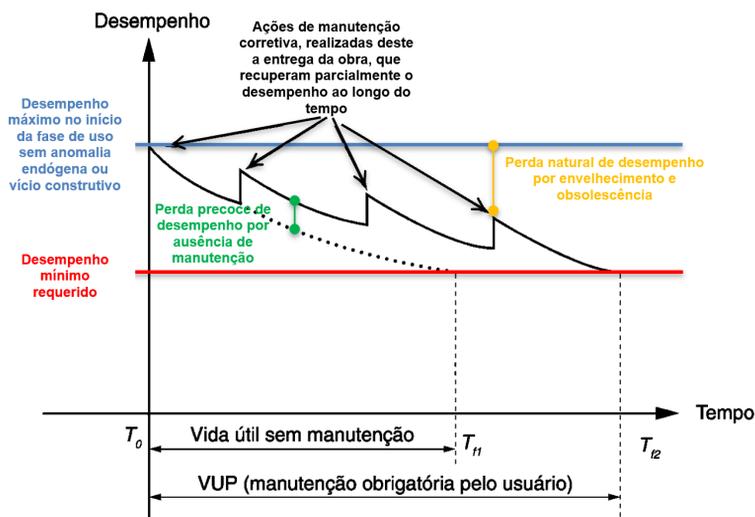


Logo, neste exemplo, dependendo da apuração de nexos causal destas fissuras, pode-se relacionar sua origem com anomalias construtivas ou com falhas de manutenção.

Assim, importante nas perícias saber classificar de forma fundamentada a origem e a natureza das irregularidades estudadas, observados desvios toleráveis indicados nas normas técnicas², que não se caracterizam como vícios.

Também, cumpre lembrar que existem as perdas de desempenho naturais, e esperadas, causadas pelo envelhecimento e obsolescência de sistemas construtivos, que não se classificam como vícios.

Segue gráfico da evolução da perda de desempenho ao longo do tempo, onde a vida útil do sistema construtivo é dependente das ações de uso e manutenção do usuário.



Fonte: ABNT NBR 15575-1, Anexo C, Figura C.1 adaptada

- 2 Em diversas normas técnicas existem especificações de desvios toleráveis intrínsecos aos processos construtivos empregados. Como exemplo tem-se os limites de fissuração do concreto indicados no item 13.4.2 da ABNT NBR 6118: Projeto de estrutura de concreto. Logo, existem fissuras com aberturas e conformações que não afetam segurança e durabilidade da estrutura e são intrínsecas ao concreto, logo, não impactam em perda de desempenho e não se caracterizam como vícios construtivos. Complementarmente, vide capítulo 5 desta publicação.



Observada, portanto, a classificação quanto à origem definida na ABNT NBR 13752, deve-se investigar na perícia em qual fase do ciclo de vida do sistema construtivo a irregularidade está vinculada, ou se causada por ação de terceiros. Assim, a anomalia endógena ou construtiva está relacionada com origem na fase de projeto, de execução e de especificações de materiais, enquanto a anomalia exógena decorrente de ação de terceiros e a anomalia funcional corresponde ao término da vida útil ou envelhecimento natural e obsolescência do sistema construtivo.

Exemplos de anomalias endógenas, que são também classificadas quanto a natureza como vícios construtivos, são as fissuras geométricas existentes na interface de painéis de vedação e elementos de estrutura; deslocamentos cerâmicos por perda de aderência; exposição e corrosão de armadura por baixo cobrimento de concreto; deficiências de caimento de pisos de áreas molháveis para coletores ou ralos; perda de estanqueidade de esquadrias; deformações excessivas de estrutura de madeiras em telhados, causando infiltrações de água; dentre outros.

Já exemplos de anomalias exógenas, que quanto à natureza se classificam como avarias, tem-se perfurações de sistemas de impermeabilização para instalação de antenas; colisão de veículos em muros causando trincas; quebra de telhas pelo tráfego incorreto de pessoas sobre os telhados sem as devidas proteções; etc.

Para a correta classificação das anomalias funcionais, ainda, deve-se verificar a idade ou o tempo em uso do sistema construtivo, a fim de averiguar se a perda de desempenho observada é natural e relacionada ao envelhecimento. Quanto a natureza, as anomalias funcionais se classificam como decrepitude. Neste sentido, por exemplo, são anomalias funcionais a perda de estanqueidade com infiltrações em um sistema de telhados com mais de 20 anos de uso, assim como as infiltrações decorrentes da perda de estanqueidade de um sistema de impermeabilização com manta asfáltica em lajes de cobertura com mais de 20 de uso, e manchas e desgastes na camada de esmalte de um revestimento cerâmico de piso com mais de 13 anos de uso.

Para tanto, são parâmetros de vida útil projetada dos sistemas construtivos o disposto no Anexo C da ABNT NBR 15575-1, parcialmente reproduzido:



Sistema	VUP anos		
	Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura	≥ 50	≥ 63	≥ 75
Pisos internos	≥ 13	≥ 17	≥ 20
Vedação vertical externa	≥ 40	≥ 50	≥ 60
Vedação vertical interna	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Cobertura	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Hídrossanitário	≥ 20	≥ 25	≥ 30

^a Considerando periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.

Fonte: ABNT NBR 15575-1, Tabela C.5 do Anexo C³

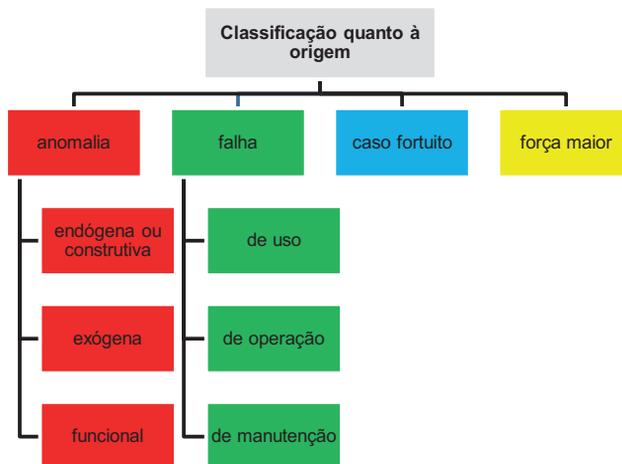
Na classificação quanto à origem na ABNT NBR 13752, o termo falha responde exclusivamente à irregularidade com origem na fase de uso, operação e manutenção do sistema construtivo, e decorrente da ação do usuário.

Assim, são exemplos de falhas de uso, operação e manutenção as formações de fissuras em revestimentos de paredes pela ausência de repintura; a perda de estanqueidade de telhados pela ausência de revisão de telhas e dos elementos de vedação dos parafusos de fixação; as manchas na camada de esmalte de pisos cerâmicos causados pelo uso de produtos de limpeza ácidos; o uso de eletrodomésticos com potência maior do que a indicada no manual do proprietário; os entupimentos de rede de esgoto devido à falta de limpeza periódica de caixas de inspeção e caixas de gordura; dentre outros.

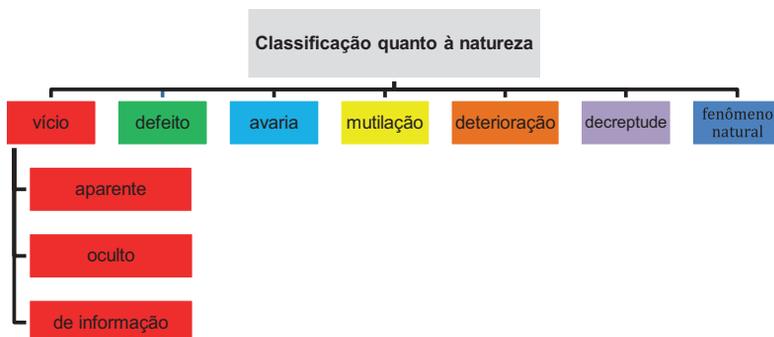
Também nos termos normativos, as irregularidades podem ter origens em caso fortuito e de força maior.

Assim, resumidamente, tem-se:

3 Na ABNT NBR 15575-1 existem, ainda, a Tabela C.6 com maior detalhamento e exemplos da vida útil projetada de sistemas construtivos.



Já sobre a classificação quanto à natureza de uma irregularidade, a ABNT NBR 13752 especifica a seguinte tipologia:



O vício nesta classificação quanto à natureza está atrelado ao conceito de vício construtivo, ou seja, quando a perda precoce de desempenho é causada por uma anomalia endógena (classificação quanto à origem).

Ainda, se este impacto no desempenho estiver vinculado à perda precoce de requisitos de solidez e segurança da edificação, classifica-se a irregularidade, ou neste caso o vício construtivo, como defeito.



Mas se a irregularidade estiver relacionada com ação de terceiros, ou seja, decorrente de uma anomalia exógena, a sua natureza é classificada como avaria, conforme já mencionado.

Também a classificação quanto à natureza descrita na norma considera os processos de mutilação, deterioração, decrepitude⁴ ou fenômenos naturais, tal que a deterioração se vincula aos vícios construtivos e às falhas de uso, operação e manutenção e a decrepitude ao envelhecimento natural e obsolescência ou anomalias funcionais.

Considerado que o vício construtivo ainda pode ser classificado quanto à natureza como “aparente”, “oculto” ou “de informação”, destaca-se que vício construtivo aparente é aquele constatável por pessoa leiga, sem conhecimento técnico. Normalmente é observado no elemento ou sistema construtivo ainda em “estado de novo”, ou seja, na entrega ou recebimento da obra. Não se trata, portanto, de estar “visível”.

A ABNT NBR 17170: Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes detalha exemplos de vícios aparentes, tais como perda de mobilidade de portas e janelas; manchas em pinturas; descontinuidade ou falhas de rejuntas; lascamentos e diferenças de tonalidade em acabamentos em geral, incluindo pisos cerâmicos e outros; deficiência de fixação de metais sanitários; depressões em contrapisos; dentre outros.

Já o vício construtivo “oculto” necessita de conhecimento técnico para sua constatação ou, ainda, se manifesta após ao longo do tempo e sob a ação dos agentes de degradação. Exemplos de vícios construtivos ocultos, além dos já mencionados como anomalias endógenas, são as eflorescências em pisos por deficiência de caimento de sistemas de impermeabilização; a ruptura e o tombamento de muros externos por ação de recalques diferenciais de elementos de fundação; a deformação excessiva de forros; a perda

4 Nos termos da ABNT NBR 13752, tem-se as seguintes definições:

Mutilação: “retirada de sistemas, elementos ou componentes originalmente existentes na construção”

Deterioração: “desgaste precoce da construção ou de suas partes”

Decrepitude: “desgaste da construção ou de suas partes, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção”



de estanqueidade de esquadrias; as declividades acentuadas em rampas de acesso; os guarda corpos com deslocamentos excessivos; dentre outros.

Por fim, os vícios de informação se caracterizam pela ausência ou deficiência de informações e de documentos obrigatórios no manual de uso operação e manutenção⁵, que possam afetar o desempenho dos sistemas construtivos, porque impedem que a manutenção e o uso sejam executados pelo usuário de maneira correta, conforme definido em projetos, memoriais descritivos, dados de fabricantes e normas técnicas.

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Engenheira civil, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações; Master em Tecnologia da Educação; Professora convidada da Universidade Mackenzie no curso de Pós-graduação de Perícias de Engenharia e Avaliações nas disciplinas de Perícias de Engenharia na Construção Civil I e II; Professora do IBAPE/SP nos cursos de Vícios Construtivos; Entrega e Recebimento de Obras e Inspeção Predial, Presidente do IBAPE/SP 2024 / 2015; Diretoria de Normas e Publicações do IBAPE 2024/2025; Atua como perita judicial e assistente técnica há mais de 25 anos e Sócia-diretora da ARCHEO Engenheiros Associados

5 O manual de uso, operação e manutenção deve conter diversas informações e documentos, inclusive projetos, nos termos especificados na ABNT NBR 14037: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos.

CARACTERIZAÇÃO INDEVIDA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS SITUAÇÕES PRÁTICAS E EXEMPLOS

Comitê Subsídios Técnicos, Plataforma Moradia Habitação CAIXA

Este capítulo tem como objetivo exemplificar casos práticos de caracterizações indevidas de “vício construtivo”, apresentando ainda alguns referenciais teóricos sobre desvios e limites toleráveis previstos em normas técnicas, de forma a contribuir com o melhor entendimento técnico sobre o tema, inclusive sobre a importância de esclarecimento das relações de causa e efeito em Laudos Periciais, como abordado na publicação IBAPE-SP, a seguir destacado:

“A análise de causa e efeito ou de causalidades exige também um raciocínio lógico dedutivo aplicado ao tema estudado. Para isso, é necessário um aprofundamento técnico, para entender as relações de causa e efeito na metodologia de investigação escolhida.” (...) Outro ponto importante nas Perícias sobre causalidade é a investigação técnica da origem da anomalia, não conformidade ou defeito. Levando em conta o ‘ciclo de vida’ das construções, é preciso definir se o problema está na fase de projeto, execução, uso, operação ou manutenção. Isso é o que define a responsabilidade, baseada na origem dos fatos constatados e analisados no trabalho pericial.” (IBAPE-SP, 2022 – p. 135)

A elaboração do Laudo Pericial deve consolidar o resultado de uma análise técnica e científica do caso, explicitando o método usado e deixando claro como foi aplicado, bem como demonstrando que é amplamente aceito por especialistas da área. Além disso, o laudo deve ser apresentado de forma simples, com uma lógica clara, mostrando como chegaram às conclusões (BRASIL, 2015), também abordado em publicação especializada do IBAPE-SP.



“Fica claro que não há respaldo em normas para argumentos do tipo ‘é assim porque sempre foi’ ou ‘as coisas sempre foram dessa maneira’, nem para ignorar a literatura técnica, práticas recomendadas por entidades reconhecidas e normas específicas aplicáveis ao caso em questão. (...) Os profissionais que atuam como peritos em engenharia devem lembrar que uma boa perícia é aquela que se baseia em fundamentos sólidos, objetivos e completos. Não se trata de algo meramente opinativo ou que não tenha embasamento consistente.” (IBAPE-SP, 2022 – p. 80)

5.1. SITUAÇÃO 01: DESVIOS E LIMITES NORMATIVOS TOLERÁVEIS

É importante lembrar que nem toda manifestação patológica pode ser relacionada a um “vício construtivo”. Muitas outras causas podem gerar anomalias visíveis, como problemas de uso, manutenção inadequada, ações de terceiros, fatores externos entre outros.

Fissuras, manchas, pequenos desalinhamentos, som cavo, e outros problemas semelhantes, muitas vezes são confundidos com “vício construtivo”. Tais comportamentos na verdade são normais e esperados, desde que albergados pelos padrões, limites e desvios aceitáveis estabelecidos pelas normas da ABNT.

Como exemplo, pode-se citar o comportamento das estruturas de concreto que podem apresentar fissuras e que são tratadas pela norma como fenômenos normais a serem controlados e não como algo aprioristicamente anômalo ou defeituoso. A título de exemplificação, tem-se o disposto na NBR 6118, que dedica seções específicas ao controle delas no item 7.6 (p.20).

Em situação semelhante, quando se fala sobre fissuras em paredes (vedações verticais), pode-se citar o item 7.2.2.3 da NBR 15575-4 (2021), no qual define-se que fissuras ou deslocamentos são considerados aceitáveis se atenderem a certas condições, como serem visíveis a olho nu por alguém que esteja a 1 metro de distância da parede, em condições específicas de iluminação, ou se a soma das aberturas não ultrapassar o limite estabelecido pela norma.



7.2.2.3 Para avaliar *in loco* o funcionamento dos componentes dos SVVIE, deve ser realizada verificação de campo.

As ocorrências de fissuras ou descolamentos são consideradas toleráveis, caso atendam às seguintes características, conforme o local do aparecimento:

- a) sistema de vedação vertical interna (SVVI) ou faces internas de sistema de vedação vertical externa (SVVE) (fachadas);
 - fissuras no corpo dos SVVI ou nos seus encontros com elementos estruturais, destacamentos entre placas de revestimento e outros seccionamentos do gênero, desde que não sejam detectáveis a olho nu por um observador posicionado a 1,00 m da superfície do elemento em análise, em um cone visual com ângulo igual ou inferior a 60°, sob iluminação igual ou maior que 250 lux, ou desde que a soma das extensões não ultrapasse 0,1 m/m², referente à área total das paredes do ambiente;
 - descolamentos localizados de revestimentos, detectáveis visualmente ou por exame de percussão (som cavo), desde que não impliquem discontinuidades ou risco de projeção de material, não ultrapassando área individual de 0,15 m² ou área total correspondente a 15 % do elemento em análise;

Figura 1: trecho extraído da NBR 15575-4, p.8.

Outro exemplo relevante, contemplado neste mesmo item da NBR 15575-4, é a tolerância ao deslocamento e som cavo em revestimentos cerâmicos, demonstrando que a mera constatação de som cavo, ou deslocamento de revestimentos cerâmicos, não implica vício construtivo, na medida em que há desvios e limites toleráveis de até 15% da área em análise.

Ainda, nesse contexto de desvios e limites aceitáveis, um exemplo bastante comum é o aparecimento de manchas de umidade em telhas. De acordo com a NBR 15.575-5 (2021), é permitido o aparecimento de manchas de umidade, desde que não ultrapassem 35% da área das telhas. Ou seja, se essas manchas estiverem dentro desse limite, elas não devem ser automaticamente associadas a vício construtivo.

10.1 Critério de impermeabilidade

O SC não pode apresentar escorrimento, gotejamento de água ou gotas aderentes. Aceita-se o aparecimento de manchas de umidade, desde que restritas a no máximo 35 % da área das telhas.

NOTA Para os componentes, telhas e peças complementares, constituídos por plásticos, aços, alumínio, vidros ou quaisquer outros materiais historicamente considerados impermeáveis, este requisito está implicitamente atendido.

Figura 2: trecho extraído da NBR 15.575-5, p.20.



Mesmo que seja constatado um dano é essencial investigar o nexo causal, ou seja, entender as relações de causa e efeito que resultaram no problema.

É preciso determinar tecnicamente a origem do dano, identificando se ele está relacionado à fase de projeto, execução, uso, operação ou manutenção, para que a responsabilidade seja atribuída corretamente com base na origem dos fatos identificados e analisados.

Para concluir se há ou não um vício construtivo é necessário verificar se há uma anomalia caracterizada por algo irregular ou fora do padrão das normas, e se ultrapassa os limites toleráveis, causando uma perda precoce de desempenho.

5.2. SITUAÇÃO 02: AUSÊNCIA DA CONDIÇÃO ORIGINAL

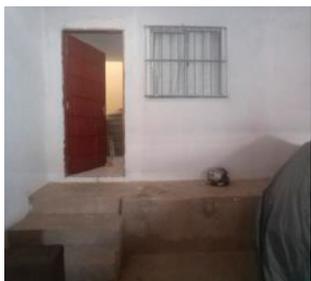
O estabelecimento do nexo causal requer a comprovação, com inspeção do elemento original, por meio de análise técnica científica, com indicação do método utilizado, aceito pelos especialistas da área do conhecimento. Ações como remoção, substituição, depredação, sinistro e demolição, dos ou nos elementos originais, impedem a análise da existência do alegado vício construtivo, pois já não existe a condição original.



Exemplo 1: Substituição de fechadura, com alegação de mau funcionamento, sem disponibilidade da fechadura original para confirmação da existência e da causalidade de eventual mau funcionamento.



Exemplo 2: Troca da porta de entrada, sob alegação de deterioração do material, sem disponibilidade do elemento original para realização de análise sobre ocorrência de alguma anomalia, perda de desempenho e sua causalidade.



Exemplo 3: Troca de piso sob mera alegação de som cavo e deslocamento, impossibilitando a verificação do elemento original e realização da análise sobre ocorrência de alguma anomalia, perda de desempenho e sua causalidade.

5.3. SITUAÇÃO 03: CONSTATAÇÃO INADEQUADA DE VÍCIO CONSTRUTIVO POR NÃO COMPROVAR A CAUSA E COM APRESENTAÇÃO DE TEXTO GENÉRICO

Em muitos casos, para estabelecer o nexos causal, são usadas citações genéricas, como *"falta de técnica de instalação (sic)"* ou *"...falha na execução e/ou falha no projeto e/ou má qualidade do material utilizado e/ou infiltração de água e/ou falha ou falta de manutenção preventiva e/ou uso de materiais inadequados (sic)"*. Além disso, em alguns casos, os danos são apontados sem que se tenha sequer acessado a área onde surgiu a manifestação patológica.



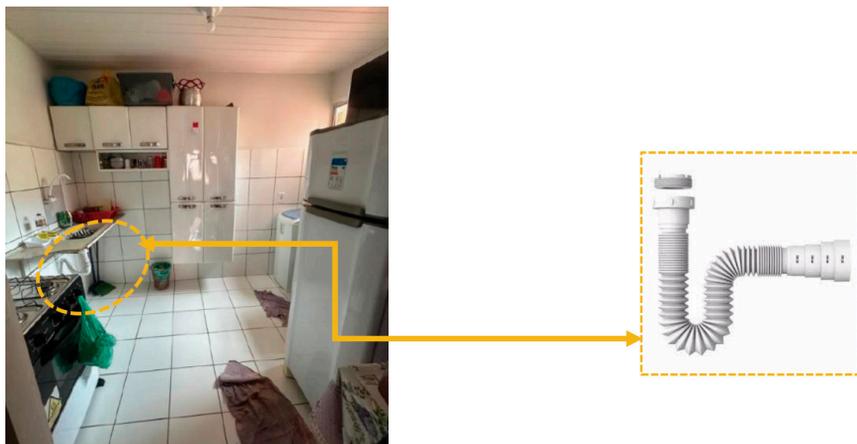
Exemplo 4: Alegação de vazamento em sistema de esgoto, cuja constatação é precarizada ou impedida sem a remoção de forro de PVC.

A impossibilidade clara e inequívoca de visualização das tubulações, pela existência de forro de PVC, e a ausência de inspeção do imóvel do pavimento superior, em especial



do estado do rejunte e do piso no cômodo superior adjacente, apresentam-se como óbices intransponíveis à constatação de eventual vício construtivo e sua quantificação, pois são necessários para confirmar a existência, origem e causalidade da alegação (possível reforma, por exemplo).

Exemplo 5: Alegação de vício construtivo por inexistência de sifão, quando vistoria in loco e registro fotográfico permitem a confirmação inequívoca de sua existência.



5.4. SITUAÇÃO 04: DIAGNÓSTICO INDEVIDO DE SOM CAVO EM PLACAS CERÂMICAS POR NÃO CONSIDERAR OS PRECEITOS NORMATIVOS

Assim como outros elementos da construção, os revestimentos cerâmicos se desgastam com o tempo, e esse processo pode ser acelerado por falhas de uso e manutenção. A mera constatação de som cavo em revestimentos cerâmicos, utilizando-se o método de percussão com um instrumento não contundente, não caracteriza, aprioristicamente, vício construtivo, observado o desvio tolerado de até 15% pela norma de desempenho, NBR 15575-4, item 7.2.2.3 a), segundo marcador.



Pontos de atenção:

- Som cavo dentro dos desvios/limites toleráveis da NBR 15.575: **Não é vício construtivo!**
- Som cavo fora dos desvios/limites toleráveis da NBR 15.575: não é necessariamente vício construtivo, sendo necessária a averiguação das prováveis causas.
- Marcas de queda de objetos e arrasto de móveis, manchas por uso de produtos de limpeza agressivos, falta de manutenção dos rejuntas: **mau uso e falta de manutenção!**

5.5. SITUAÇÃO 05: MODIFICAÇÕES NOS IMÓVEIS - AMPLIAÇÃO, MUTILAÇÃO E DESVIO DE FINALIDADE DO USO.

Alterações realizadas nos imóveis pós-entrega modificam o comportamento da edificação, podendo causar problemas estruturais e danos na parte original do imóvel, sendo de suma importância a identificação clara da configuração do imóvel original, ou seja, como foi entregue ao beneficiário.

Manifestações patológicas decorrentes de modificações feitas pelos moradores, não podem ser tratadas como vício construtivo.

Exemplo 6: Ocorrência de fissuras, trincas, recalques e infiltrações em imóveis claramente modificados após as suas entregas.

As imagens mostram ampliações nos imóveis, causando sobrecarga no solo e na estrutura original.





Tais modificações não podem ser desconsideradas quando da análise de manifestações patológicas nos imóveis.

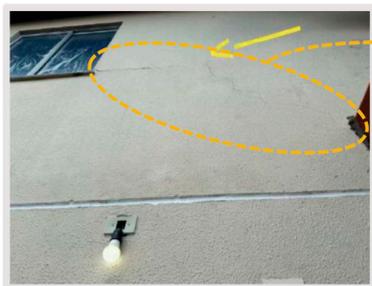


Figura 3: Padrão de implantação original das casas individualizadas nos lotes. Sem painéis fotovoltaicos na cobertura.



Figura 4: Aspecto da disposição das casas após ampliações, reformas e instalação de painéis fotovoltaicos pelos moradores.

Exemplo 7: ocorrência de fissuras e trincas em alvenaria, cuja causa alegada é ausência de contraverga.



Essa análise, no entanto, não considerou a sobrecarga causada pela ampliação do imóvel vizinho que se solidariza estruturalmente ao imóvel inspecionado.



Exemplo 8: O exemplo envolve alegação de vícios construtivos de natureza estrutural.

As imagens mostram alterações substanciais no imóvel original.



Ao serem analisadas as evidências que poderiam elucidar as origens das manifestações patológicas reclamadas (fissuras/trincas na estrutura original), as alterações empreendidas no imóvel não foram consideradas quando do estudo sobre as causas das manifestações patológicas.

Exemplo 9: As imagens mostram o uso inadequado para fins comerciais de um imóvel residencial. As imagens demonstram a implantação de um mercado configurando o desvio de finalidade para o qual foi projetado e executado.



Figura 6: Caracterização de uso comercial em imóvel construído para uso residencial.



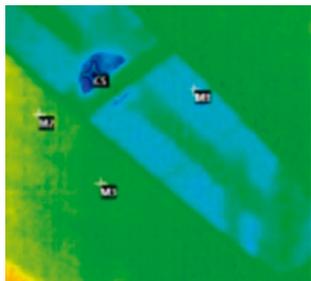
Esse exemplo de uso irregular acelera o desgaste de diversos sistemas construtivos (estrutura, vedações, pisos etc.) que foram projetados para cargas e uso residenciais, resultando em problemas prematuros muitas vezes confundidos com vícios construtivos.

5.6. SITUAÇÃO 06: UTILIZAÇÃO INADEQUADA DE EQUIPAMENTOS E INSTRUMENTOS DE MEDIÇÃO NA CONSTATAÇÃO DE VÍCIO CONSTRUTIVO

Instrumentos, equipamentos de medição e resultados de testes são ferramentas de grande auxílio na atuação dos profissionais. Eles têm como objetivo auxiliar o diagnóstico, no entanto, aspectos como calibração do equipamento, domínio no manejo, condições de aplicabilidade e limitações, tornam-se primordiais para sua correta utilização e obtenção de dados confiáveis.



Exemplo 10: Trata-se de caso de apontamento conclusivo de declividade do peitoril incorreta (caimento irregular para o lado interno), porém a imagem registrada indicava que a inclinação estava correta, voltada para o lado externo.



Exemplo 11: Constatação de umidade no forro de PVC do banheiro.

Para investigar a origem, foi utilizada uma câmera térmica. Com base em uma diferença de temperatura maior que 1°C entre os pontos aferidos, classificou-se o caso como um vício construtivo.



Essa conclusão apresenta um equívoco interpretativo.

A diferença térmica em materiais com propriedades distintas torna os dados inconclusivos para identificar vazamentos. Baseado apenas nessa análise é incabível recomendar a substituição completa da tubulação.



5.7. SITUAÇÃO 07: EXEMPLOS DE MAU USO E MANUTENÇÃO INADEQUADA

A manutenção e uso adequado do imóvel são ações de responsabilidade do morador e necessárias para manutenção das condições de asseio, habitabilidade, bem como o funcionamento contínuo das instalações e esquadrias.

Ausência de manutenção preventiva e alteração de elementos construtivos, contribuem para o surgimento de patologias e deterioração precoce, as quais não podem ser confundidas com vício construtivo.

Exemplo 12: instalação de elementos na fachada e abertura indevida de vãos, gerando alterações de carga e consequentemente, trincas, fissuras e infiltrações.

Destacam-se os mais comuns:

- instalação de grades de segurança,
- aparelhos de ar-condicionado,
- antenas de TV,
- roupas no peitoril,
- varais de secagem,
- vasos de plantas.



Exemplo 13: uso inadequado de elementos existentes.

Utilização de elementos componentes das instalações hidráulicas como suporte de plantas e como apoio para fixação de gambiarras, gerando esforços excessivos e afetando o desempenho das tubulações. Utilização de peitoril para secagem de roupas gerando umidade permanente na pintura interna.





5.8. SITUAÇÃO 08: INVESTIGAÇÃO DE CAUSAS E AGENTES EXTERNOS

A vistoria deve contemplar também a área externa do imóvel identificando o estado geral de conservação da edificação, possíveis interferências externas que possam afetar o imóvel como vazamentos, construções vizinhas, ampliações, instalação de elementos nas paredes e estrutura do imóvel, abertura e fechamento de vãos e demais condições que possam contribuir para a alteração das condições originais do imóvel.

Exemplo 14: O exemplo apresenta caso de constatação de vício construtivo de infiltração, que deixou de levar em consideração, quanto a causalidade, a existência de intervenção externa pela instalação da grade de proteção de forma inadequada, como origem de ponto permanente de absorção de água externa.



Exemplo 15: presunção de vícios construtivos sem levar em consideração as condições de exposição e manutenção dos revestimentos cerâmicos. Em observação a duas unidades distintas do mesmo residencial com mais de 05 (cinco) anos de uso e ocupação podemos evidenciar exemplos de conservação adequada e o efeito das patologias causadas pela manutenção inadequada.



LEGENDA:

a) manchas de sujidades (em tons de marrom).

b) sinais de infiltração / e/ou ataque químico no esmalte (manchas roxas).

c) conservação dos revestimentos cerâmicos com evidências das manutenções rotineiras e preventivas.

Exemplo 16: As fotos demonstram que as manchas estão presentes apenas nas fachadas.

Nas paredes internas não há manchas de infiltração. As manchas, nesse caso, são devidas às sujidades vindas dos respingos da água da chuva.

Dessa forma, a tese de que são oriundas de umidade por ascensão (capilaridade) não se justifica.





5.9. OUTRAS CONSIDERAÇÕES

A análise das manifestações patológicas deve ser feita de forma abrangente, considerando todas as causas potenciais, incluindo falhas de uso e manutenção, causas externas ao imóvel ou outro fator causador do fenômeno.

Para que se configure a ocorrência de um vício construtivo é necessário que dois critérios sejam atendidos, quais sejam: não conformidade com normas técnicas e umnexo causal claro entre essa não conformidade e perda precoce de desempenho.

Desvios toleráveis previstos em normas não configuram, por si só, a ocorrência de vício construtivo e a mera presunção desta ocorrência com base em eventual extrapolação dos desvios toleráveis (que precisa ter comprovada sua materialidade), sem fundamentação técnica, não tem o condão de caracterizar que ocorreu vício construtivo.

Impende reforçar que danos não reclamados pelo autor na peça inicial, extrapolam os limites da causa de pedir da ação judicial e não podem compor o rol de questões a serem investigadas em âmbito de perícia judicial.

Como uma das regras gerais processuais relevantes, tem-se o princípio da congruência, que exige que a decisão judicial esteja estritamente vinculada aos termos do pedido formulado pelas partes.

Nesse sentido, extrapolações a esse princípio, de natureza extra e ultra petita, podem gerar nulidades e retrabalho, porque ultrapassam os limites do pedido inicial (extra petita) ou que vão além do que foi solicitado na demanda original (ultra petita).

Quando a manifestação técnica excede esses limites, pode ocorrer uma afronta ao devido processo legal, uma vez que as partes podem não ter tido a oportunidade de se manifestar sobre questões ou valores que não estavam originalmente em debate. Isso compromete a segurança jurídica e a previsibilidade das decisões judiciais, podendo resultar na anulação da sentença ou do laudo pericial por vício formal.

Há casos de defeitos de construção identificados de forma equivocada por estarem relacionados a áreas não incluídas na ação judicial, a exemplo de ampliações do imóvel ou a itens que não foram reclamados pelo autor, extrapolando o pedido na ação judicial.



Uma das manifestações comuns desse fenômeno é quando há manifestação técnica relativa a um elemento em uma área comum, fora do escopo de uma ação judicial individual. Manifestações técnicas sobre eventuais patologias em elementos das áreas comuns só devem ocorrer quando do ajuizamento de ação pelo condomínio.

Outra questão muito relevante é quando há situações nas quais não são consideradas diversas informações relevantes, como data de contratação do empreendimento e especificações mínimas de projeto do Programa MCMV-FAR à época, e se consignam orçamentos com itens que não eram previstos, por exemplo, piso cerâmico na sala e nos quartos; revestimento cerâmico em todas as paredes da cozinha, área de serviço e banheiro; peitoril com pingadeira etc.

Também de grande relevo é que o Laudo Pericial deve cumprir o disposto no Art. 473 do CPC, apresentando uma análise científica e clara, com métodos aceitos pelos especialistas, e neste sentido, instituições como o IBAPE congregam profissionais e produzem conhecimento especializado alinhado com a melhor ciência acerca do tema ora em estudo.

Nas perícias, o objetivo é estabelecer provas que superem dúvidas técnicas razoáveis. As ações de investigação, porventura necessárias, devem observar a necessidade de não trazer risco a incolumidade física e segurança do imóvel, seus ocupantes ou transeuntes, devem ser preferencialmente não destrutivos e realizados com equipamentos adequados.

Por fim, repise-se que o desempenho de sistemas construtivos é técnico e mensurável, não subjetivo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 02/09/2024.

IBABE-SP. Perícias de Engenharia: uma visão contemporânea. 1ª Ed. São Paulo: LEUD, 2022.



Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2013). NBR 15575: Edificações habitacionais – Desempenho. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2019). NBR 17170: Execução de impermeabilização. Rio de Janeiro: ABNT.

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

Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2014). NBR 6118: Projeto de estruturas de concreto – Procedimento. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. (1996). NBR 13753: Perícias de engenharia na construção civil – Avaliação de custos e avaliação de valor de mercado de imóveis. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2020). NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2012). NBR 5674: Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT.

APURAÇÃO DA EXTENSÃO DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS E SEUS REPAROS

Flavio Fernando de Figueiredo

Como já exposto em capítulos anteriores, o Art. 473 do Código de Processo Civil/2015 estabelece vários requisitos obrigatórios relativos a conteúdo de um Laudo Pericial, destacando-se, em resumo:

- Exposição do objeto da perícia;
- Análise técnica ou científica realizada;
- Indicação de métodos utilizados;
- Respostas a quesitos.

Verifica-se que não há qualquer menção a indicação de extensão de danos ou avarias nesse pequeno rol de itens que obrigatoriamente devem constar de um Laudo Pericial.

No entanto, isso não pode ser tomado como argumento para justificar ausência de apuração e apresentação da extensão de vícios encontrados, pois, s.m.j., não se pode esperar que o Código de Processo Civil traga roteiros de conteúdos para os diversos tipos de Laudo Periciais.

Os requisitos são apenas as exigências básicas, aplicáveis a todo e qualquer Laudo Pericial.

Cabe a cada perito, após estudo cuidadoso dos autos, identificar quais são as informações técnicas de que o magistrado precisa dispor para fundamentar sua futura decisão, pois cada demanda tem suas particularidades. Aspectos técnicos e legais de cada processo precisam ser levados em consideração pelo perito para definir a abrangência de suas investigações e o que deve conter cada laudo.



Especialmente quando se trata de demandas em que se discutem vícios construtivos, a caracterização dos vícios encontrados em determinado imóvel e a apuração de nexos de causalidade é ponto de partida para caracterizar responsabilidades. Porém, de nada adianta ter causas bem estudadas se não existirem sólidos fundamentos técnicos para quantificar eventual indenização.

Assim como cada ocorrência precisa estar devidamente caracterizada, no que diz respeito a origem e natureza, e seu nexos causal precisa ser muito bem estudado, é fundamental que suas localizações no imóvel e extensões estejam precisamente indicadas no Laudo Pericial.

O Perito precisa ter em mente que o laudo é uma peça processual cuja leitura deve permitir definições precisas acerca do tema discutido, sem que sejam necessários posteriores retornos a campo para eventuais aprimoramentos ou apurações.

Assim, no que diz respeito a identificação e localização de vícios construtivos, é fundamental que o laudo contenha plantas, croquis, elevações ou ilustrações, sempre subsidiadas com fotografias que mostrem não só as avarias com detalhes, mas que também as situem nos ambientes. O mesmo se aplica, quando necessário, aos locais de origem dos vícios.

Nos elementos gráficos também devem ser apresentadas indicações que possibilitem a quantificação das anomalias.

Apenas a partir dessas informações básicas é que será possível a detalhada indicação de reparos ou obras necessárias para correção e, com base em custos devidamente estimados de forma fundamentada, ter a apuração de estimativa de custos para reparos dos vícios encontrados.

No que diz respeito a estimativa de custos, é necessário chamar atenção para um tipo de erro que vem sendo observado com frequência crescente: o uso indiscriminado de planilhas-padrão.

Trata-se de planilhas que calculam não só o custo do reparo propriamente dito, mas também quantificam, sem qualquer base, estimativas de custo de projetos, supervisão, mobilização, desmobilização etc.



Cada orçamento deve levar em conta a realidade do serviço que será executado. Assim, é inaceitável que para uma simples pintura de parede, ou substituição de algumas peças cerâmicas de piso, por exemplo, sejam previstos custos adicionais improváveis, sem qualquer análise prévia que justifique sua pertinência.

Pelas características inerentes às obras civis e seu uso, todas as informações referentes a vícios, providências para correção e respectivos custos devem ser apresentados de forma individualizada por ocorrência e também agrupados, sempre que possível, de acordo com as características do vício – especialmente origem e natureza.

Neste ponto, cabe importante observação.

Em obras civis é normal serem encontrados vícios em elementos que já se encontram deteriorados por falta de manutenção, sem que haja correlação entre ausência de manutenção e o vício examinado.

Ilustrando a situação: manifestação de infiltração, decorrente de vazamento em rede de água, em parede cuja pintura já ultrapassou o período de vida útil e, portanto, já deveria ter sido refeita.

Ao definir os reparos para correção do vício, o perito precisa orçar o custo referente a eliminação do vício e das anomalias dele decorrentes. No entanto, em circunstâncias desse tipo, cuidados adicionais precisam ser tomados, para se evitem distorções.

É fundamental análise muito criteriosa para estabelecer a extensão dos reparos das anomalias decorrentes do vício, para que a correção do vício não abranja serviços inerentes a manutenção atrasadas, que caberia ao usuário do imóvel.

Como não cabe ao perito julgar, mas fornecer ao juiz subsídios para tal. Assim, em determinadas situações, o perito deve apresentar alternativas para reparo, explicando cada uma delas e trazendo as correspondentes extensões a serem reparadas e respectivos custos.



Voltando à situação ilustrada, há pelo menos duas alternativas para correção do vício:

- a) eliminação do vazamento na rede de água e reparo da pintura avariada, na extensão aproximada do dano.
- b) eliminação do vazamento na rede água e reparo da pintura avariada, ampliando a repintura para toda a parede.

Na alternativa a o vício é corrigido e a deterioração dele decorrente eliminada em sua exata extensão. Naturalmente, um reparo localizado em parede com pintura deteriorada irá ter destaque não desejável. No entanto, por premissa, essa pintura já estava deteriorada por falta de manutenção.

Na alternativa b, o vício é corrigido e tanto a deterioração dele decorrente, como aquela devida a falta de manutenção de toda a parede, são eliminados. Assim, com a correção do vício o imóvel recebe intervenção adicional que deveria fazer parte de sua manutenção ordinária.

Ainda dentro desse exemplo, não são raros trabalhos periciais em que, para situação semelhante à ora narrada, são previstos reparos que englobam pintura de todo o cômodo que teve uma parede parcialmente avariada, podendo chegar à repintura de todas as paredes e forros da unidade, sem que o perito explique os motivos pelos quais escolheu reparos tão abrangentes.

O exemplo aqui apresentado procurou retratar tipo de situação encontrada com frequência em perícias judiciais realizadas em unidades autônomas, em que, aparentemente, aumentos nas abrangências de reparos aparentemente têm pouca relevância financeira.

Entretanto, não se pode esquecer que uma unidade autônoma faz parte de um empreendimento que, não raramente, possui centenas de unidades. A repetição de conceitos de uma perícia para outra não é rara e, portanto, eventual ampliação não justificada de extensão a ser reparada em uma unidade pode ter impacto financeiro muito grande e não justificado, na hipótese da proposição de reparos ser repetida em casos semelhantes.

Situações similares à aqui ilustrada ocorrem para vícios em áreas e coisas de uso comum. Exemplo básico é para vícios que atingem fechadas. É muito



frequente encontrar laudos periciais em que são previstas repinturas totais de fachadas, às vezes de todas as fachadas, para corrigir manifestações localizadas, em paredes cujas pinturas estão deterioradas por falta de manutenção.

Ainda quando o tema é indenização por vícios construtivos, um pedido que se tem visto com frequência é que seja apurada desvalorização do imóvel em decorrência da existência de determinado vício.

Em primeiro lugar, é necessário lembrar que se determinado vício é passível de correção/reparo, eventual impacto no valor do imóvel deixará de existir quando o reparo for executado. Nessas circunstâncias, somar custo de reparo a eventual desvalorização pode levar a flagrante duplicidade de indenização pelo mesmo evento.

Quando determinado vício não é passível de reparo, a existência de desvalorização não é automática.

Desvalorização depende de percepção de valor por quem adquire um bem. Há vários componentes subjetivos nessa percepção. Na realidade, a prática mostra que, nas aquisições de imóveis, na maior parte das vezes a emoção e fatores dissociados de características técnicas da edificação em si – por exemplo: localização, acesso, vizinhança etc. – têm papel muito mais importante nas análises que determinam a compra do que detalhes técnicos de projeto e execução.

Nesse cenário, é absolutamente equivocado o simples arbitramento de desvalorização pelo perito em razão da existência de eventual vício insanável. É muito normal ver arbitramentos de perdas que representariam percentuais expressivos nos valores dos imóveis. A experiência mostra que, muitas vezes, determinado vício insanável não acarreta qualquer desvalorização em determinado imóvel e a razão é simples: os adquirentes “não se incomodam” com aquilo que chama atenção dos técnicos.

Apuração de eventual depreciação exige análise detalhada do mercado, sobretudo de eventos reais e comprovados, que possibilitem correlação inequívoca entre determinado vício ou conjunto de vícios e desvalorização. Especial cuidado precisa ser tomado para isolar outros fatores que possam ter causado desvalorização. Por exemplo: a invasão de um terreno vizinho a



um empreendimento, com implantação de uma favela, pode ter potencial de desvalorização que não deve ser confundido com eventual perda de valor por existência de vício construtivo insanável.

Flavio Fernando de Figueiredo

Engenheiro Civil, graduado pela Escola Politécnica da USP em 1980 e pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia.

Atua como Consultor ou Assistente em mediações e arbitragens e como Perito Judicial ou Assistente Técnico de partes em demandas judiciais, em 1ª e 2ª instâncias, desde 1981.

Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, integra sua diretoria desde 1993.

Vice-Presidente do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – São Paulo – 2009/2011; 2011/2013.

Conselheiro do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, desde 2006.

Membro Consultor da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP, 2006/2018.

Membro de Comissões de Peritos nomeadas pelos M.M. Juizes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo para elaboração de Normas Técnicas e definição de diretrizes para avaliação de imóveis.

Coordenação da elaboração e revisão de Normas Técnicas do IBAPE. Acompanhamento de discussão e aprovação de Normas Técnicas para Avaliação da ABNT

Coautor do manual técnico A Saúde dos Edifícios, CREA/SP; IBAPE/SP, 1998.

Coautor do livro Engenharia de Avaliações – Editora Pini, 2007.

Coautor do livro Perícias de Engenharia – Editora Pini, 2008.

Coautor do livro Vitorias na Construção Civil – Conceitos e Métodos – Editora Pini, 2009.

Coautor do livro Perícia Ambiental – Editora Pini, 2011.

Coordenador e coautor do livro Vitorias em Obras Civis – Editora LEUD, 2018.

Coordenador e coautor do livro Perícias em Arbitragens – Editora LEUD, 2012 e 2019.

Coautor do livro Direito Imobiliário – Temas Atuais – Editora, 2019.

Coautor do Livro Coronavirus - Impactos no Direito Imobiliário, Urbanístico e na Arquitetura do Espaço Urbano – Editora Foco, 2020.

Coordenador e coautor do Livro Perícias de Engenharia – Uma Visão Contemporânea – Editora Leud, 2022.

Coordenador e coautor do livro - Avaliação de aluguéis em shopping centers – Editora Léu, 2023

Apresenta regularmente palestras em empresas e entidades, tais como IBRADIM, IBAPE, IBRADIM, SECOVI, OAB, Procuradoria Geral do Estado e Escola Paulista da Magistratura.

Professor convidado em cursos de pós-graduação do Mackenzie.

Diretor Figueiredo & Associados, desde 1986.

DIFERENÇA ENTRE ASSISTÊNCIA TÉCNICA E MANUTENÇÃO

Antonio Carlos Dolacio

1. CONCEITOS GERAIS

Primeiramente, necessário passar por alguns conceito e definições considerados extremamente relevantes ao perfeito entendimento da matéria a ser abordada neste capítulo.

Considerando-se que o foco aqui é justamente diferenciar a “**Manutenção**” da “**Assistência Técnica**”, cabe iniciar esta exposição discorrendo sobre o conceito de manutenção propriamente dito.

Segundo a Norma ABNT NBR 17170:2022 – *Edificações – Garantias – Prazos Recomendados e Diretrizes*, a definição de **Manutenção** é apresentada como: “conjunto de atividades para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.”.

E ao falar em conservação e recuperação de capacidade funcional de um sistema ou elemento construtivo, não há como não passar por outros 2 (dois) conceitos de extrema relevância e que merecem destaque neste cenário, quais sejam: **Desempenho** e **Durabilidade**.

A definição de **Desempenho** foi apresentada na Norma ABNT NBR 15.575-1:2013 *Edificações Habitacionais – Desempenho*, como sendo o “comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas”. Referida norma traz ainda o conceito de **Durabilidade** – “capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções, ao longo do tempo e sob condições de uso e manutenção especificadas”. Ou seja, a capacidade de um sistema desempenhar adequadamente, e ao longo do tempo, a função para a qual foi projetado



é a base do conceito de Durabilidade, que por sua vez leva à reflexão sobre os cuidados relacionados à conservação da Vida Útil da edificação (e de suas partes).

Entende-se por **Vida Útil** – *“período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando a periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção”* (Norma ABNT NBR 17170:2022). E nesta mesma linha vem o conceito de **Vida Útil de Projeto** – *“Período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o cumprimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção (a VUP não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal e certificada)”*.

Claro o destaque dado em ambos os conceitos, quanto à importância do uso adequado da edificação, e do cumprimento dos procedimentos de conservação e manutenção previstos e especificados no Manual de Uso Operação e Manutenção do empreendimento, aspecto este cuja avaliação constitui etapa de grande relevância nas perícias que envolvem vícios construtivos.

Negligências quanto ao uso adequado da edificação (e de suas partes), ou ainda quanto aos procedimentos de conservação e manutenção previstos em Manual, podem prejudicar o desempenho previsto para um determinado sistema ou componente da edificação, comprometendo a garantia oferecida pelo incorporador, construtor ou prestador de serviço de construção.

A Norma ABNT NBR 17170:2022 (Norma de Garantias) fixa diretrizes para o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção, estabelecerem as condições e prazos tecnicamente recomendados, para garantias (especificamente para aquelas não abrangidas pela legislação vigente), assim como dá ciência aos demais agentes envolvidos, quanto às suas incumbências perante as mencionadas garantias.



Referida norma explica “**Garantia**” como sendo as “... condições definidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção, por meio de documento específico de garantia ou no manual de uso, operação e manutenção, para reparos e recomposição de partes da edificação que apresentem falhas.”. Em outras palavras, são condições estabelecidas pelo produtor, para atendimentos (reparos e recomposições) já na fase de uso, operação e manutenção da edificação, mediante surgimento de falhas. Tais atendimentos se dão por meio da chamada “**Assistência Técnica**”, durante o **Prazo de Garantia**, prazo este assim definido em norma: “tempo em que um fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos originadas no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção deste produto. Esses prazos correspondem ao período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais falhas em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrente de desempenho inferior aquele previsto. **NOTA** Pode ser um tempo definido em lei (prazo de garantia legal) ou oferecido pelo fornecedor (prazo de garantia contratual).”.

Aclarados tais conceitos, e entendida a correlação entre eles, possível adentrar em abordagem mais prática e detalhada sobre “**Manutenção**” e “**Assistência Técnica**”.

2. MANUTENÇÃO

Conforme já aclarado neste capítulo a **Manutenção** é definida como um “conjunto de atividades para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.”

Dada a importância do tema, foram estabelecidos, na *Norma ABNT NBR 5674 – 2024* Manutenção de Edificações), os requisitos para gestão do sistema de manutenção de edificações, que visa especificamente, preservar as características originais das edificações e prevenir a perda de desempenho



decorrente da degradação dos sistemas, elementos e componentes. Referida norma estabelece que a gestão do sistema de manutenção deve abarcar e coordenar os diferentes tipos de manutenção (quais sejam: a rotineira, a preventiva e a corretiva), desenvolvendo um Programa de Manutenção (cujo conteúdo deve seguir o quanto preconizado na norma), programa este que parte das informações construtivas da edificação (projetos, memoriais e manuais) e que, definitivamente, não se confunde com simples relação de “afazeres” emitida pela gestão condominial.

A relevância do cumprimento dos procedimentos de manutenção ganha destaque, também, na Norma de Desempenho (ABNT NBR 15.575), a qual faz menção, em diversas partes de seu conteúdo, sobre a correlação entre falhas de uso, operação e manutenção, e prejuízos à durabilidade e vida útil dos sistemas e elementos construtivos. É o caso, por exemplo, da definição apresentada na referida norma para o conceito de “**Vida Útil de Projeto**” (citada, também, na Norma ABNT NBR 17170:2022), abaixo reproduzida:

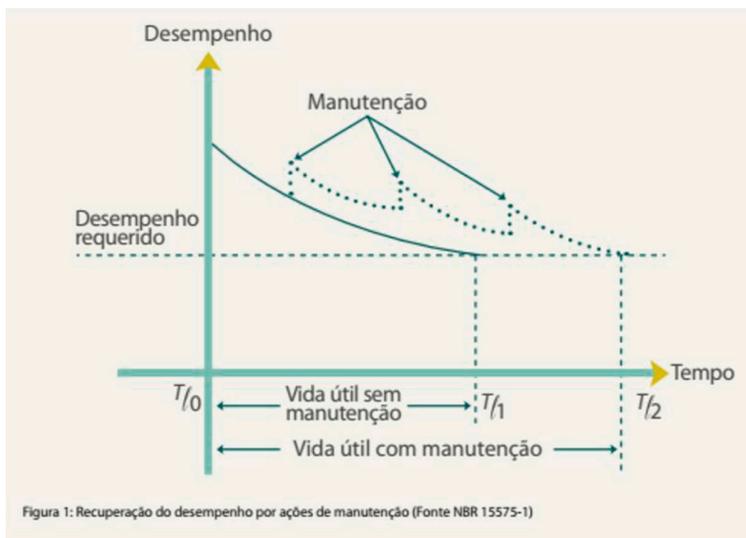
*“**Vida útil de Projeto (VUP)** - Período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade **e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção** (a VUP não deve ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal e certificada).*

*Nota: A VUP é uma estimativa teórica de tempo que compõe o tempo de vida útil. O tempo de VU **pode ou não ser atingido em função da eficiência e registro das manutenções**, de alterações no entorno da obra, fatores climáticos, etc.” (destaques nossos)*

Outro exemplo, ainda, seria o texto apresentado no ANEXO C (informativo) da citada Norma de Desempenho, que traz, inclusive, apontamento prático:



“A VU pode ser normalmente prolongada através de ações de manutenção. Na Figura C.1 este comportamento é esquematicamente representado. Quem define a VUP deve também estabelecer as **ações de manutenção** que devem ser realizadas para garantir o atendimento à VUP. É necessário salientar a importância da **realização integral das ações de manutenção** pelo usuário, sem o que se corre o risco de a VUP não ser atingida. Por exemplo, um revestimento de fachada em argamassa pintado pode ser projetado para uma VUP de 25 anos, desde que a pintura seja refeita a cada 5 anos, no máximo. Se o usuário não realizar a manutenção prevista, a VU real do revestimento pode ser seriamente comprometida. Por consequência, as eventuais patologias resultantes podem ter origem no uso inadequado e não em uma construção falha.”



Clara e cristalina, portanto, a importância do cumprimento dos requisitos estabelecidos pela *Norma ABNT NBR 5674:2024* Manutenção de Edificações, e da avaliação deste cumprimento, nos trabalhos periciais que envolvem vícios construtivos.



Portanto, caracterizam-se como serviços de manutenção (rotineira, preventiva ou corretiva), as intervenções a serem realizadas pela gestão condominial, já na fase de uso da edificação, que visam atender e cumprir os requisitos estabelecidos pela *Norma ABNT NBR 5674:2024*, consideradas as informações constantes dos documentos técnicos da edificação, tais como projetos, memoriais e manuais (com destaque ao cumprimento integral das especificações constantes do Manual de Uso, Operação e Manutenção entregue ao usuário e elaborado conforme *Norma ABNT NBR 14.037*).

3. ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Compreendidos os conceitos de “**Desempenho**”, “**Durabilidade**”, “**Vida Útil**” e “**Garantia**”, bem como aquilatada a importância do cumprimento dos procedimentos adequados de uso e manutenção da edificação, pertinente seguir aclarando aspectos relacionado à ASSISTÊNCIA TÉCNICA.

O conceito de assistência técnica refere-se ao atendimento dado pela incorporadora/construtora ao empreendimento recém constituído, **no momento pós-entrega da obra**. Refere-se, portanto, às verificações (e eventuais correções) de irregularidades construtivas que venham a ser constatadas (e reclamadas) pela gestão condominial já na fase de uso, operação e manutenção do empreendimento. As construtoras/incorporadoras possuem sistema (e procedimentos) próprios para acionamento do serviço de assistência técnica, e para verificação de garantias (mediante análise e avaliação de possível falhas de uso, operação e manutenção que possam ter interferido no sistema ou elemento construtivo em pauta, dando origem à irregularidade, ou mesmo a agravando-a, caso pré-existente à fase de uso).

Conforme já elucidado neste capítulo, o conceito de “**Garantia**” restou definido na *Norma ABNT NBR 17.170:2022*, como sendo as “...condições definidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção, por meio de documento específico de garantia ou no manual de uso, operação e manutenção, para reparos e recomposição de partes da edificação que apresentem falhas.”. Referido texto normativo esclarece, ainda, que prazos de garantia “...não são estabelecidos em função da vida útil de projeto e não possuem relação com a



*vida útil, a durabilidade e o envelhecimento natural dos sistemas, componentes e equipamentos das edificações. Não é considerada para a definição dos prazos de garantias oferecidas a ocorrência de falhas decorrentes do uso, operação e manutenção, **porque não estão relacionadas à fase de projeto e construção das edificações e de suas partes.** As falhas decorrentes do uso e operação em desacordo com as orientações recebidas pelo proprietário, ou pela ausência ou deficiência de manutenção realizada pelo proprietário, **não são suportadas pelas garantias** oferecidas pelo incorporador, construtor e prestador de serviços de construção.” (destaques nossos).*

Desta forma, quando do surgimento de irregularidades na edificação (já em sua fase de uso), e mediante solicitação formal pela gestão condominial, é então acionado sistema de Assistência Técnica da produtora, para análise e classificação da irregularidade (reclamada) quanto à sua origem (se uma falha de uso, operação e manutenção, ou se uma anomalia endógena, exógena ou funcional) para entendimento quanto à possibilidade (ou não) de reparo mediante acionamento da garantia concedida pelo incorporador, construtor ou produtor.

Ou seja, ao acionar o sistema de assistência técnica, deverá a gestão condominial comprovar que usou adequadamente a edificação (e suas partes) e que cumpriu com procedimentos de manutenção previstos, de forma a desassociar a origem da irregularidade reclamada à eventuais falhas de uso, operação e manutenção.

E para tanto, necessária e pertinente a apresentação do programa de manutenção desenvolvido para a edificação em questão, programa este assim definido pela Norma ABNT NBR 17170:2022: “Programa de Manutenção - planejamento documentado da manutenção preventiva, preditiva e corretiva dos sistemas, componentes e equipamentos de uma edificação, no qual constam as suas atividades essenciais com as respectivas periodicidades, responsabilidades, documentação de referência e recursos técnicos operacionais necessários para a sua realização”, devendo conter, portanto, além da relação das atividades necessárias (e respectivas periodicidades), todos os registros atinentes ao planejamento da manutenção (prevista e realizada), tais como instruções de manutenção (tendo em conta catálogos, memoriais, projetos, desenhos, manuais, etc.), propostas técnicas recebidas, contratos firmados, notas fiscais



de serviços realizados, relatórios de inspeções periódicas, documentos de atribuição de responsabilidades por serviços técnico prestados (ARTs), termos de garantias, etc.

Após avaliação da produtora, caso verificada, de fato, a existência de irregularidade que não guarde relação com falhas de uso, operação e manutenção, e que não tenha causa exógena, poderá ser dado atendimento à solicitação de reparo.

Por razões óbvias, não cabe atendimento da assistência técnica para itens reformados pelo usuário, ou ainda que apresentem envelhecimento natural ou perda de desempenho por falhas de uso, operação e manutenção.

Antonio Carlos Dolacio

Engenheiro civil formado pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie. Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP – CENAP). Membro titular do IBAPE/SP e Membro do Conselho Consultivo do IBAPE/SP. Atuou como Diretor de Marketing do IBAPE/SP Gestão de 2012/2013, Diretor Técnico do IBAPE/SP nas Gestões de 2014/2015, 2015/2016 e 2016/2017, Presidente do IBAPE/SP na Gestão 2018/2019. Atuou também como Conselheiro junto ao CREA-SP representando o IBAPE/SP na Gestão 2013/2015 (e como Conselheiro Suplente na Gestão 2016/2018). Atuou como Diretor de Ensino do IBAPE NACIONAL Gestão 2020/2021. Professor convidado de Perícias em Edificações I, II e III, no Curso de Pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações de Imóveis da Universidade Mackenzie. Professor do IBAPE/SP no curso Perícias Judiciais. Atuou como Segundo Secretário da Comissão de Estudos ABNT CE:02.140.02, atinente ao desenvolvimento da norma “ABNT NBR 16747 – Inspeção Predial – Diretrizes Conceitos, Terminologia e Procedimentos”. Coautor do livro “Avaliação de Aluguéis em Shopping Centers – conceitos e métodos” da Editora Leud, e relator da Cartilha “Diretrizes Básicas para Avaliações de Locações em Shopping Centers”, do IBAPE/ SP. Atua há mais de 25 anos como perito e assistente técnico em demandas judiciais e arbitrais. Sócio Diretor da Associados CLD Engenharia.

ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL E CAPACITAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

Fabiana Albano Russo de Melo

O perito judicial é um auxiliar da Justiça e exerce sua função quando a prova do fato depende de conhecimento técnico ou científico. O profissional é nomeado pelo juiz escolhido entre os profissionais legalmente habilitados conforme definição do Código de Processo Civil (CPC). Esta informação consta da nossa legislação e é oportuno e necessário que se compreenda o que está sendo explicitado no termo utilizado pelo legislador como “legalmente habilitado”.

Nas perícias judiciais envolvendo vícios construtivos, as matérias técnicas discutidas que devem ser obtidas de um perito são de caráter de engenharia e arquitetura. Fazem parte das áreas em estudo, por vezes obras prediais (residenciais, comerciais ou industriais), obras de infraestrutura, de saneamento e restauro, sejam para construir ou reformar.

1. LEGISLAÇÃO QUANTO ÀS ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS E ATUAÇÃO

Segundo a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, art. 7º, alínea “c”, cabe aos engenheiros e engenheiros agrônomos as atividades e atribuições de estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Soma-se a isso a Resolução nº 218 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) de 29 de junho de 1973 atribuir ao Engenheiro Civil o desempenho das atividades referentes a edificações, estradas, pistas de rolamentos e aeroportos; sistema de transportes, de abastecimento de água e de saneamento; portos, rios, canais, barragens e diques; drenagem e irrigação; pontes e grandes estruturas; seus serviços afins e correlatos.



Em tempo, foi determinado nessa mesma resolução aos engenheiros eletricitas/eletrônicos as atribuições referentes a materiais elétricos e eletrônicos; equipamentos eletrônicos em geral; sistemas de comunicação e telecomunicações; sistemas de medição e controle elétrico e eletrônico; seus serviços afins e correlatos.

De forma análoga aos engenheiros mecânicos atribui-se processos mecânicos, máquinas em geral; instalações industriais e mecânicas; equipamentos mecânicos e eletromecânicos; veículos automotores; sistemas de produção de transmissão e de utilização do calor; sistemas de refrigeração e de ar-condicionado; seus serviços afins e correlatos.

No ano de 2010, os profissionais arquitetos atualizaram a legislação referente a suas atribuições, conforme a Lei nº 12.378 de 31 de dezembro de 2010 e formaram um Conselho profissional próprio. Até então pertenciam ao Sistema CONFEA/CREA, passando a serem registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Segundo a referida lei, Art. 2º, item VI, as atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem.

Portanto, as perícias de vícios construtivos, dependendo de quais os sistemas compreendem, são de atribuição de engenheiros civis, eletricitas, mecânicos e arquitetos.

A depender do tipo de vício construtivo, deve ser observado por diversos pontos de vista. A cada sistema ou tipo de instalação, o profissional deve se atentar a qual formação profissional em engenharia possui a atribuição e/ou se a formação de arquitetura preenche os requisitos de saber necessários para investigação do funcionamento dos sistemas que compreendem a construção. Os engenheiros civis e arquitetos são demandados quando os sistemas afetados são civis (ex. estrutural, de vedação, hidráulico, elétrico de baixa tensão, de impermeabilização etc.). Quando se trata de sistemas elétricos em geral são demandados os engenheiros eletricitas. Entretanto, para aferição dos equipamentos mecânicos, como bombas, elevadores, motores, ou outros que fazem parte do funcionamento e operação da edificação, são os engenheiros mecânicos que devem ser consultados.



Cada formação profissional possui em sua grade curricular as matérias lecionadas, inclusive variando entre as instituições de ensino. É necessário que a matéria que se aborda na investigação do vício construtivo tenha sido contemplada na grade curricular da formação do profissional que vai atuar no caso demandado. Por exemplo, alguns engenheiros civis possuem atribuição para portos, aeroportos, rodovias e outras matérias que determinadas universidades excluíram de sua grade curricular e, desta forma, os engenheiros que ali se formam não possuem atribuição para atuarem nestas tipologias de obras.

No caso de extensão curricular por cursos avulsos, de pós-graduação e mestrado é importante o profissional conhecer se o curso gera novas atribuições legais necessárias ou se somente lhe proporciona maior conhecimento de técnicas. Ambos os casos são de importância para o perito.

Novas atribuições são geradas se o curso possui registro no seu conselho profissional com este condão, ampliando o leque de atividades que legalmente podem atuar após a graduação superior, tendo em vista a ampliação de conhecimentos científicos. Outro caso também relevante, são cursos que aprofundam a rota de conhecimentos de atribuições já existentes no currículo do profissional sem ampliação de atribuições.

2. QUALIFICAÇÃO E RESPONSABILIDADE

Um ponto inquestionável do profissional que atua como perito é sua constante qualificação, aprofundamento técnico em matérias de maior interesse e aprimoramento profissional. Porém, por ser uma atividade profissional de impacto social, também se espera uma conduta responsável para que quando a profundidade da investigação extrapole seu conhecimento, se valha de colegas para complementar seus trabalhos, sem que isso se configure restrição intelectual, mas maior zelo pelo trabalho a ser apresentado. Essa conduta é permitida quando pertinente nas perícias judiciais e normalmente proporcionam maior fundamentação e conteúdo, gerando para as lides judiciais maior grau de certeza nas decisões, além de cumprir o objetivo de segurança jurídica.



Há casos em que é imprescindível a multidisciplinaridade pois a busca donexo causal interfere em sistemas variados e somente com equipe de diversas modalidades se faz possível a investigação plena e eficiente. Nas perícias multidisciplinares atuam profissionais de diversas atribuições, tais quanto necessárias como: civis, mecânicos, eletricitas, ambientais entre tantos outros. Um exemplo disso é quando se deparam situações em edificações com presença de elevadores (sistema mecânico), sistemas elétricos de média e alta tensão (eletricitas), além de civis ou arquitetos.

Também há casos em que se busca, por exemplo, uma análise de projeto onde o perito engenheiro civil/arquiteto se vale de calculistas, projetistas, porém especialista no assunto debatido. É o caso de especialistas em fundações, estruturais, acadêmicos, pesquisadores etc.

Há casos particulares em que um consultor mais experiente de campo também é chamado ao caso, o que engrandece o trabalho e torna o resultado mais assertivo, e de forma alguma desmerece o perito nomeado/contratado mas demonstra a responsabilidade e critério que está se tratando a investigação das anomalias verificadas.

Outro requisito essencial para a atuação como perito judicial é estar atualizado com as normas técnicas. As normas da ABNT são de fundamental importância, e estão para os engenheiros e arquitetos assim como as leis e códigos estão para os advogados (Grandiski). O acompanhamento das normas para o perito judicial é muito relevante pois são essenciais nas fundamentações de seus laudos e é o que garante o rigor técnico na comprovação da veracidade científica de suas análises e conclusões. Sem análise normativa do debate a que se propôs atuar, é ineficaz e sem lastro e, portanto, imprestável. Para um perito concluir que determinado serviço de engenharia ou arquitetura não cumpriu a norma técnica e está correto, também deve justificar cientificamente. Portanto, estar atualizado com as normas técnicas é uma obrigação para o profissional que atua como perito judicial.

Muitas vezes o magistrado que realiza a nomeação do profissional para atuar como perito judicial, não possui ciência da amplitude do conhecimento desse profissional e, portanto, é de responsabilidade por parte do perito nomeado, se atentar se a formação de graduação é correspondente à demanda. Em caso de não possuírem a atribuição, não é um profissional de menor valia,



mas somente sem determinada atribuição de atuação. Não se trata de reserva de mercado ou de impedimento de atuação pois todos possuem o direito de atuarem, todavia, devem se preparar na academia para que possuam os requisitos necessários e legais.

3. CONSELHOS PROFISSIONAIS

Os Conselhos Profissionais de Engenharia e Agronomia (Sistema CONFEA/CREA) e de Arquitetura (CAU) são Autarquias Públicas fiscalizadoras das atividades profissionais, cabendo a esses exigir a presença de profissional com atribuições em cada função. Também é função dos conselhos profissionais conceder as atribuições profissionais dos seus registrados e zelar pela observância dos princípios éticos, além da defesa da sociedade, aperfeiçoamento do exercício e das atividades afetas a seu regramento.

Tanto o Conselho de Engenharia e Agronomia quanto o Conselho de Arquitetura e Urbanismo possuem em sua organização seu ente federal e seus entes estaduais/distritais.

Ao ente federal (CONFEA ou CAU-BR) cabe regulamentar, julgar, em última instância, matéria referente ao exercício das profissões, gerir as relações dos entes estaduais (CREAs e CAUs) e manter atualizadas as relações de títulos, cursos, instituições ensino, entidades de classe, profissionais e pessoas jurídicas registrados. Os entes estaduais são responsáveis pela fiscalização de atividades profissionais nas várias modalidades da Engenharia, Agronomia e Geociências, além das atividades dos Tecnólogos (CREAs) e dos Arquitetos e Urbanistas (CAUs).

Para garantir que a atividade seja realizada por profissional legalmente habilitado, já citados, é necessária e compulsória a emissão de documento denominado ART (anotação de responsabilidade técnica) para os engenheiros, conforme a Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977. Para os arquitetos é feita a RRT de forma idêntica conforme a Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Toda atividade regulamentada pelos Conselhos CREA e CAU deve por força de lei ter registro no seu conselho de classe através da emissão desses documentos.



Desta forma, a perícia judicial de vícios construtivos se caracteriza por atividade regulamentada por tais conselhos e deve ser acompanhada do profissional responsável pelo recolhimento de ART/RRT. Esse documento somente pode ser emitido pelos profissionais registrados e fiscalizados pelos Conselhos CREA e CAU, assegurando à sociedade que a atividade é realizada por profissional com atribuição passível de responsabilização e fiscalização.

4. CONCLUSÃO

O perito judicial é um auxiliar da justiça que se propõe a ajudar os exerceitores do direito. O auxílio que se remete é o auxílio de matéria técnica estranha à formação dos auxiliados, quais sejam, os magistrados, advogados, promotores, procuradores etc. Para que esse auxílio seja eficaz, o perito deve estar atuando em demandas dentro de suas atribuições, de forma atualizada, sempre se qualificando, além de agir de forma ética, honesta e responsável.

BIBLIOGRAFIA

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Código de Processo Civil. Brasília, DISTRITO FEDERAL, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 4 nov. 2024.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo. Brasília, DISTRITO FEDERAL, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5194.htm. Acesso em: 5 nov. 2024. Resolução nº 218 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) de 29 de junho de 1973

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Exercício da Arquitetura e Urbanismo. Brasília, DISTRITO FEDERAL, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm. Acesso em: 5 nov. 2024.



CONFEA. Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Brasília, DISTRITO FEDERAL: Diário Oficial da União, 31 jul. 1973. Disponível em: <https://normativos.confex.org.br/Ementas/Visualizar?id=266>. Acesso em: 5 nov. 2024.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977. (Vide Decreto nº 88.147, de 1983) (Vide Lei nº 12.378, de 2010) Institui a “ Anotação de Responsabilidade Técnica ” na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia. Brasília, DISTRITO FEDERAL, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm. Acesso em: 5 nov. 2024.

OLIVEIRA, José Roberto Guedes; Ribeirão Preto; 14/de setembro de 2006; <https://www.migalhas.com.br/depeso/30003/operadores-ou-exercitores-do-direito>; 04 de novembro de 2024.

Fabiana Albano Russo de Melo

Engenheira Civil pelo Instituto Mauá de Tecnologia, especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia pela FAAP, especialista em Propriedade Intelectual e Direito da Inovação pela FGV, Mestranda em Habitação pelo IPT. Atualmente exerce o cargo de Diretora Técnica do Ibape-SP e Diretora de Relação com Sistema Confea/CREA do Ibape Nacional.

REMUNERAÇÃO PROFISSIONAL DO PERITO JUDICIAL

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Primeiramente, o magistrado realiza a nomeação do perito judicial, seguida do pedido de estimativa de seus honorários, conforme disposto na alínea I, § 2º do artigo 465 do Código de Processo Civil (CPC). Essa estimativa tem como objetivo garantir que o profissional possa cumprir seu encargo de forma adequada.

Paralelamente, ao nomear o perito judicial, o magistrado concede às partes o direito de indicar assistentes técnicos e formular quesitos, conforme alínea III, § 1º do artigo 465 do CPC. As partes têm um prazo de 15 dias, contados da intimação da nomeação do perito, para arguir eventual impedimento ou suspeição, indicar assistentes técnicos e apresentar quesitos.

Os quesitos preliminares e os pontos controvertidos fixados pelo juiz estabelecem os objetivos e finalidades da prova pericial, sendo essencial que o perito os conheça antes de elaborar sua estimativa de honorários.

Para realizar a estimativa de honorários, o perito deve primeiramente analisar minuciosamente os autos e os quesitos ofertados pelas partes. Esse estudo é essencial para garantir que todos os aspectos do trabalho pericial sejam considerados, evitando omissões ou falhas na definição do escopo.

Para garantir a transparência e fundamentação da estimativa de honorários, o perito deve detalhar o escopo técnico dos trabalhos, os requisitos necessários, as justificativas e eventuais orçamentos complementares, especialmente se houver necessidade de contratação de serviços auxiliares, como ensaios tecnológicos, levantamentos topográficos ou consultoria de profissionais de outras áreas.

O valor dos honorários é calculado com base na estimativa do tempo necessário para a realização da perícia, acrescido dos custos diretos e indiretos.



A estimativa das horas técnicas inclui todas as atividades envolvidas no trabalho, como vistorias, pesquisas, estudos e cálculos, além do tempo gasto em deslocamentos.

O valor da hora técnica do profissional é composto por duas parcelas: uma referente às despesas indiretas, como tarifas, serviços administrativos, transporte e impostos, e outra correspondente à remuneração do perito, incluindo benefícios trabalhistas e encargos. A composição da hora técnica é realizada pelos IBAPE estaduais, é atualizado anualmente e pode ser consultado no site de cada IBAPE estadual.

Lembrando que a perícia envolve diversas etapas, incluindo as preliminares, relacionadas ao estudo prévio dos autos, à definição do objeto, objetivo e finalidade do trabalho e a respectiva estimativa de honorários, a fase intermediária que corresponde a vistoria e elaboração do laudo e a etapa final, que compreendem esclarecimentos técnicos sobre manifestações e impugnações ao laudo pericial.

O valor dos honorários do perito é arbitrado pelo magistrado, podendo ou não corresponder à estimativa apresentada pelo profissional, conforme o § 3º do artigo 465 do CPC. Em alguns casos, podem ser arbitrados honorários provisórios quando da nomeação do perito judicial. Se essa verba provisória não for suficiente para o início dos trabalhos, o perito deve justificar essa insuficiência de forma clara e fundamentada ao juízo, que decidirá sobre a necessidade de complementação, solicitando a manifestação das partes.

Após a apresentação da estimativa de honorários, o magistrado solicita a manifestação das partes, que podem requerer esclarecimentos periciais ou impugnar o valor estimado pelo perito dentro do prazo comum de cinco dias, conforme estabelecido no § 3º do artigo 465 do CPC. Nos casos mais complexos, onde não seja possível determinar com exatidão a extensão dos trabalhos, o perito pode apresentar uma estimativa dos honorários provisórios, que será ajustada ao final dos serviços para definição dos honorários definitivos.

A responsabilidade pelo pagamento dos honorários periciais é da parte que requereu a perícia, conforme disposto no artigo 95 do CPC. Se a perícia



for determinada de ofício pelo juiz ou solicitada por ambas as partes, o custo é rateado.

Recomenda-se que, ao elaborar sua estimativa de honorários, o perito solicite o arbitramento definitivo dos valores e o depósito integral antes do início dos trabalhos. O magistrado só fixa o valor dos honorários periciais para depósito em conta judicial após obter a concordância das partes ou firmar sua própria convicção. O § 4º do artigo 465 do CPC permite o adiantamento de até 50% do valor dos honorários depositados, sendo que o restante só pode ser levantado pelo perito após a entrega do laudo e eventuais esclarecimentos adicionais.

Somente após a decisão judicial autorizando o início da perícia e a verificação do cumprimento de todas as etapas processuais anteriores, como a entrega dos documentos requeridos e o depósito dos honorários fixados, é que o profissional pode dar início às suas atividades.

1. HONORÁRIOS PERICIAIS EM AÇÕES COM BENEFÍCIO DE JUSTIÇA GRATUITA

Os incisos XXXV, LV e LXXIV do art. 5º da Constituição da República garantem o amplo acesso à justiça, bem como a assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

O beneficiário de Justiça Gratuita pressupõe-se que não tenha recursos econômicos para sustentar o rito processual e, em casos de demandas por prova técnica, esta Perícia não será remunerada com base em uma estimativa de valor de honorários fixados pelo Magistrado. O artigo 98 do CPC rege o preceito da gratuidade.

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

A Lei nº 1.060/1950 estabelece isenção em favor do assistido dos honorários periciais, bem como, a Lei nº 10.259/2001 que prevê que as despesas



com a assistência judiciária gratuita sejam antecipadas à conta de verba orçamentária do respectivo tribunal.

O pagamento da perícia em justiça gratuita está determinado nos parágrafos 3º e 4º do artigo 95 do CPC.

§ 3º Quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:

I – Custeada com recursos alocados no orçamento do ente público e realizada por servidor do Poder Judiciário ou por órgão público conveniado;

II – Paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.

§ 4º Na hipótese do § 3º, o juiz, após o trânsito em julgado da decisão final, oficiará a Fazenda Pública para que promova, contra quem tiver sido condenado ao pagamento das despesas processuais, a execução dos valores gastos com a perícia particular ou com a utilização de servidor público ou da estrutura de órgão público, observando-se, caso o responsável pelo pagamento das despesas seja beneficiário de gratuidade da justiça, o disposto no art. 98, § 2º.

Desta forma houve a necessidade de regulamentar a nomeação e o pagamento de honorários aos profissionais que exercem os serviços de Assistência Judiciária Gratuita – AJG, no âmbito da Justiça Federal, através da Resolução CJF nº 305/2014.

A Resolução CJF nº 937/2025 define que a fixação dos honorários dos peritos observará os limites mínimos e máximos estabelecidos na tabela II.

TABELA II HONORÁRIOS PERICIAIS NA JUSTIÇA FEDERAL COMUM		
Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Ações em que o INSS seja parte – Lei n. 13.876/2019		
Peritas(os) (todas as áreas)	270,00	362,00
Demais ações (exceto INSS parte – Lei n. 13.876/2019)		
Engenharia, Contábil e Ciências Econômicas	270,00	543,01
Outras áreas	270,00	362,00



Neste sentido, deve-se alertar que os valores dos honorários periciais são irrisórios e não pagam as despesas essenciais ou os custos das perícias, não refletindo o custo e a remuneração mínima necessária para execução do trabalho.

Em situações excepcionais e considerando as especificidades do caso concreto, poderá o juiz, mediante decisão fundamentada, arbitrar honorários dos profissionais mencionados no *caput* até **o limite de três vezes o valor máximo previsto na tabela II**, observados os seguintes critérios:

- a especialização e a complexidade do trabalho realizado;
- ausência de profissional inscrito na AJG na Subseção Judiciária ou Comarca, ou recusa comprovada de outros profissionais;
- existência de deslocamento que justifique a necessidade de indenização;
- realização de perícia em mais de uma localidade; e
- peculiaridade do caso que justifique outra indenização não indicada anteriormente.

Essa situação cria um desafio significativo para os peritos judiciais, que são responsáveis por fornecer laudos técnicos precisos e imparciais, muitas vezes em contextos complexos e exigentes. A remuneração inadequada pode desestimular profissionais qualificados a aceitarem nomeações judiciais, comprometendo a qualidade das perícias e, conseqüentemente, a justiça dos processos.

Além disso, a insuficiência de recursos pode levar a atrasos na realização das perícias, prejudicando o andamento dos processos e afetando negativamente todas as partes envolvidas.

Embora o texto constitucional estabeleça esta condição, a prática nos tribunais e a jurisprudência dominante têm permitido que a concessão da justiça gratuita seja feita mediante simples declaração da parte de que não possui condições de arcar com as custas do processo. Essa declaração só precisa ser comprovada se contestada pelo juiz ou pela parte contrária.



Na prática, essa facilidade tem levado a um aumento significativo no número de processos em que é concedida a gratuidade, muitas vezes sem a devida contestação, seja por desconhecimento da parte contrária ou por simples omissão. Como resultado, acabam transferindo esse encargo para terceiros, como os peritos judiciais.

Para efeito de comparação, a tabela de honorários do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo foi atualizada em novembro de 2023, Resolução nº 910/2023, estabelecendo valores mais condizentes com a realidade atual, os honorários variam de R\$ 1.073,58 a R\$ 3.257,76.

Resolução nº 910/2023 do TJSP

2. ENGENHARIA/ ARQUITETURA	1. Avaliação de imóvel urbano Grau I (por exemplo, sem benfeitorias)	1. 44 UFESP's
	2. Avaliação de imóvel urbano Grau II (por exemplo, com benfeitorias/apartamento)	2. 58 UFESP's
	3. Avaliação de imóvel rural Grau I (por exemplo, até 20 ha)	3. 58 UFESP's
	4. Avaliação de imóvel rural Grau II (por exemplo, acima de 20 ha)	4. 64 UFESP's
	5. Avaliação de bens móveis/máquinas Grau I	5. 29 UFESP's
	6. Avaliação de Bens móveis/ máquinas Grau II	6. 58 UFESP's
	7. Vistorias e perícias técnicas (condições estruturais de segurança e solidez de imóvel, segurança do trabalho/insalubridade, demolitória, nunciação de obra nova) Grau I	7. 58 UFESP's
	8. Vistorias e perícias técnicas (condições estruturais de segurança e solidez de imóvel, segurança do trabalho/insalubridade, demolitória, nunciação de obra nova) Grau II	8. 88 UFESP's
	9. Possessórias/reais (reintegração e manutenção de posse, interdito proibitório, usucapião/reivindicatória, demarcatória, divisória, extinção de condomínio, retificação de registro) Grau I	9. 58 UFESP's
	10. Possessórias/reais (reintegração e manutenção de posse, interdito proibitório, usucapião/reivindicatória, demarcatória, divisória, extinção de condomínio, retificação de registro) Grau II	10. 88 UFESP's
	11. Topográficas Grau I (por exemplo, até 2.500 m2)	11. 29 UFESP's
	12. Topográficas Grau II (por exemplo, acima de 2.500 m2)	12. 58 UFESP's
	13. Outras	13. 18 UFESP's

Não fosse por isso e é de se lembrar que continua em vigor a Lei 4.950-A/66, que, dentre tantas matérias, fixa o salário-mínimo profissional dos engenheiros e arquitetos, cujo valor para 2024 é de R\$ 12.708,00 para 8 horas.

A tabela de honorários do CJF deve ser atualizada periodicamente para refletir os custos reais das perícias e incentivar a participação de peritos



qualificados. Os valores mínimos fixados devem tomar por base nos regulamentos de honorários sugeridas pelos Conselhos Profissionais e Institutos representativos.

2. CONCLUSÃO

A correta estimativa e fixação dos honorários periciais garantem transparência e previsibilidade na execução da perícia. O perito deve justificar detalhadamente sua estimativa, considerando todos os aspectos técnicos e custos envolvidos. Além disso, deve seguir rigorosamente as diretrizes do CPC para assegurar a qualidade e legalidade do seu trabalho.

Uma vez aclarada a questão de os valores dos honorários estarem totalmente defasados nas ações em que a parte é beneficiária da justiça gratuita e serem, de fato, impraticáveis, importante salientar que no presente cenário a classe dos Peritos Judiciais é composta por profissionais que abraçaram essa atividade como principal em sua vida profissional, e, portanto, dependem de remuneração digna para garantia do seu sustento e de suas famílias.

A atualização das tabelas de honorários e a implementação de critérios mais rigorosos para a concessão da justiça gratuita são essenciais para garantir que os peritos sejam justamente remunerados e possam continuar a prestar serviços de qualidade, assegurando a efetividade e a justiça dos processos judiciais.

BIBLIOGRAFIA

Brasil. LXXIV – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 1 de agosto de 2024.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código do Processo Civil. Distrito Federal, DF. Disponível em: <https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=24/01/2025&jornal=515&pagina=93&totalArquivos=103A>. Acesso em 2 de agosto de 2024.



CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Tabela de Honorários Justiça Gratuita. Disponível em https://www.cjf.jus.br/publico/biblioteca/Res_937-2024.pdf Acesso em 26 de fevereiro de 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – Resolução nº 910/2023 – Honorários justiça gratuita. Disponível em https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1701370852Tabela%20de%20honorarios_resolucao%20910_2023.pdf Acesso em 8 de agosto de 2024.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira civil, Vice-presidente Técnica e de Eventos do IBAPE Nacional (gestão 2024/2025), Presidente do IBAPE/SP (gestão 2022/2023), “Master em Ingeniería de La Tasación y Valoración” pela Universitat Politècnica de València, atua como perita judicial e assistente técnica desde 1996.



INSTITUCIONAL

O QUE É O IBAPE?

Fundado em 1957, o IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia é uma Entidade Federativa Nacional de caráter técnico com um destacado histórico institucional construído através de ações pioneiras intimamente ligadas ao desenvolvimento das atividades dos profissionais da engenharia e da arquitetura atuantes nos campos das avaliações de bens e das perícias.

Da elaboração da primeira norma brasileira de avaliações de imóveis urbanos à realização de inúmeros eventos técnicos, com destaque para diversos Congressos Brasileiros de Engenharia de Avaliações e Perícias, desde o IBAPE esteve à frente de todas as principais iniciativas relacionadas à difusão de conhecimento técnico, treinamento e aprimoramento de uma categoria profissional que vem ganhando importância cada dia na sociedade brasileira.

Constituído por milhares de engenheiros e arquitetos integrantes de vinte e cinco Institutos de âmbito estadual filiados à Entidade Nacional, o segmento profissional representado pelo IBAPE, que na origem encontrava na Justiça de Estado seu principal foco de atuação, com sua determinante contribuição, hoje milita também nos mercados imobiliário e financeiro, na consolidação patrimonial das empresas, nas arbitragens e em diversos outros segmentos da economia.

Na esfera internacional o IBAPE mantém filiação à UPAV União Pan-americana de Associações de Avaliação e ao IVSC – International Valuation Standards Council e, através desses organismos, vem participando das mais

importantes ações para consolidação, nos planos continental e global, de conceitos e procedimentos que devem reger a elaboração de trabalhos avaliatórios.

Com o intuito de elevar a qualidade das avaliações e das perícias a níveis de excelência o IBAPE, que integra o Colégio de Entidades do CONFEA Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, além de estimular e participar do ensino universitário em nível de pós-graduação, implantou e tem gerido um exitoso programa de certificação profissional.

REALIZAÇÃO:



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia

PREFÁCIO DO PRESIDENTE DO IBAPE NACIONAL

Luciano Ventura

PALAVRA DO PRESIDENTE DO CONFEA

Vinicius Marchese

www.editoraleud.com.br



Livraria e Editora
Universitária de Direito



ISBN: 978-85-7456-465-4



9 788574 564654 >