

Da Responsabilização por Negligência na Manutenção de Edificações

Neusa Maria Bezerra Mota¹, Sabrina Durigon Marques¹, Juliana Linder de Oliveira Iahn²

¹Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - Centro Universitário de Brasília (CEUB)
707/907 - Campus Universitário - Asa Norte, Brasília - DF, 70790-075, Brasil

²Programa de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo - Centro Universitário de Brasília (CEUB) – Brasília, DF - Brasil.

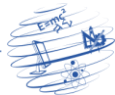
neusa.maria@sempreceub.com, sabrina.marques@ceub.edu.br,
juliana.iahn@sempreceub.com

Abstract. *Neglect with building maintenance has the potential to generate the duty to indemnify any damages caused to third parties, according to the extent of the damage, an understanding followed by the courts that have not hesitated to establish convictions in the face of the cases that come to them for trial. This article aims to analyze the liability for negligence of legal and technical officials in the maintenance of buildings. To this end, doctrinal research was carried out, from the perspective of positive rights and civil engineering, based on publications by authors recognized in the academic environment and jurisprudence on civil liability for negligence in building maintenance.*

Resumo. *A negligência com a manutenção de edificações tem o potencial de gerar o dever de indenizar eventuais prejuízos causados a terceiros, de acordo com a extensão dos danos, entendimento seguido pelos tribunais que não tem hesitado em estabelecer condenações diante dos casos que lhes chegam para julgamento. O presente artigo visa analisar a responsabilização por negligência dos responsáveis legais e técnicos, na manutenção de edificações. Para tanto se elaborou uma pesquisa doutrinária, na perspectiva do direito positivo e da engenharia civil, fundamentada em publicações de autores reconhecidos no meio acadêmico e jurisprudência sobre a responsabilização civil por negligência na manutenção de edificações.*

1. Introdução

A manutenção do patrimônio público e privado é de grande importância não só para a administração pública e entes privados como, também, para a população em geral. As edificações apresentam uma característica que as diferencia dos outros bens: são construídas para atender seus usuários durante a sua vida útil da edificação, e ao longo deste tempo devem manter condições adequadas ao uso que se destinam, resistindo as causas que alteram suas propriedades técnicas iniciais. Dessa forma, o processo de construção deve ser pensado para um período muito além do momento em que a edificação é entregue e entra em uso, incluindo os procedimentos posteriores necessários para manter a integridade desses bens.



Os gestores públicos e privados e a sociedade como um todo deveriam estar atentos aos aspectos que implicam em diminuição da vida útil das edificações, de modo a evitar o custo social da utilização desses bens em níveis de desempenhos inferiores ao mínimo recomendável para o uso saudável, higiênico e seguro.

Por outro lado, de acordo com ensinamentos de San Tiago Dantas (1977), o principal objetivo da ordem jurídica é proteger o lícito e reprimir o ilícito. Com isso, ao mesmo tempo em que o ordenamento deve tutelar a atividade do indivíduo que se comporta de acordo com o Direito, deve reprimir a conduta daquele que o contraria.

Destarte, para a manutenção da convivência harmônica e equilibrada dos indivíduos em sociedade faz-se necessário o estabelecimento, por parte do ordenamento jurídico, de formas de pacificação das relações que compõem tal convivência, tutelando as condutas lícitas e reprimindo aquelas contrárias ao ordenamento (MENDONÇA, 2020).

Neste cenário, este artigo trata da responsabilização por negligência dos responsáveis legais e técnicos na manutenção de edificações, considerando o direito positivo vigente e os aspectos normativos já consagrados na construção civil. Traz uma abordagem da responsabilidade do setor privado e do Estado, em caso de obras privadas e públicas, respectivamente. A metodologia utilizada nesta pesquisa foi embasada nas referências a saber: Constituição Federal, Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, normatizações brasileiras, e referências bibliográficas de diferentes autores e na jurisprudência.

2. Responsabilidade Civil

Segundo Meirelles (1996), as responsabilidades podem provir de três fontes, a saber: da lei (responsabilidade legal), do contrato (responsabilidade contratual) e do ato ilícito (responsabilidade extracontratual).

A responsabilidade legal é toda aquela que a lei impõe, para determinada conduta, independente de qualquer outro vínculo, como exemplo, é a que incide sobre o construtor pela solidez da obra durante cinco anos de sua conclusão, art. 1245 do Código Civil. Tal responsabilidade é de ordem pública e por isso mesmo irrenunciável e intransacionável pelas partes. A responsabilidade contratual é aquela que surge do ajuste das partes, nos limites em que for convencionada para o cumprimento da obrigação de cada contratante. Pode ser renunciada e transacionada pelos contratantes a qualquer tempo e em quaisquer circunstâncias. A responsabilidade extracontratual é toda aquela que surge de ato ilícito, isto é, contrária ao Direito. Não é regulada por lei, nem depende de estipulação contratual, porque tanto a lei quanto o contrato só regem atos lícitos. O que a lei determina é a obrigação de reparar o dano causado a outrem por ato ilícito [Código Civil, art. 159], identificando a forma de reparação civil [Código Civil, art.1518 a 1532 e a537 a 1553]. Neste tipo de responsabilidade, o princípio dominante é o de que todo ato ilícito e lesivo a terceiro gera obrigação de indenizar, independentemente das demais sanções cabíveis.



Na perspectiva do Direito, a responsabilidade civil é um instituto clássico e está normatizada em diversas leis desde os tempos remotos da humanidade. Para os fins a que se propõe este trabalho, importa o fato de que é ela pura resultante do equilíbrio violado por um dano, afirmado por Dias (2006), conforme a seguir:

14. A responsabilidade civil é pura resultante do equilíbrio violado pelo dano. O interesse em restabelecer o equilíbrio econômico-jurídico alterado pelo dano é a causa geradora da responsabilidade civil. Seu fundamento deveria, pois, ser investigado em função daquele interesse, que sugere, antes de tudo, o princípio da prevenção, sem excluir, naturalmente, outros princípios, que o completem. Encontra-se, portanto, em suas raízes, a razão primeira da responsabilidade penal e da responsabilidade civil. (grifo nosso)

A responsabilidade civil fundamenta-se no restabelecimento do equilíbrio jurídico e patrimonial, afetado por uma conduta que transgrediu norma preexistente, recuperando o status quo ante. Veja o que afirma Venosa (2010a):

Os princípios da responsabilidade civil buscam restaurar um equilíbrio patrimonial e moral violado. Um prejuízo ou dano não reparado é um fator de inquietação social. Os ordenamentos contemporâneos buscam alargar cada vez mais o dever de indenizar, alcançando novos horizontes, a fim de que cada vez menos restem danos irressarcidos.

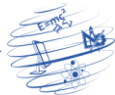
Por sua vez, Diniz (2012) conceitua responsabilidade civil como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda ou, ainda, de simples imposição legal.

3. Legislação atual

Como ensina Cavalieri Filho (2009), o campo de aplicação da responsabilidade civil é dos mais férteis, expandindo-se pelo Direito Público e Privado, contratual e extracontratual, aéreo e terrestre, individual e coletivo, social e ambiental, nacional e internacional, podendo-se dizer que seus domínios são ampliados na mesma proporção em que se multiplicam os inventos, as descobertas e outras conquistas da atividade humana, além do fato de que alguns princípios da responsabilidade civil ganharam *status* constitucional após a Carta de 1988, sem se falar no enriquecimento que lhe trouxe o Código de proteção e defesa do Consumidor.

Sob o ponto de vista da responsabilidade da administração pública, a propósito, a questão está positivada no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, nos seguintes termos: § 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. (grifo nosso).

Para Mello (2009) os danos que ocorrerem após a entrega da obra, para uso público, a responsabilidade por dano a terceiros que dela decorram, será do próprio Estado, sempre a teor do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, sem prejuízo da ação regressiva contra o executor, se dolo ou culpa deste houver concorrido para eclosão do evento danoso.



A responsabilidade civil do Estado, responsabilidade objetiva, com base no risco administrativo, que admite pesquisa em torno da culpa do particular, para o fim de abrandar ou mesmo excluir a responsabilidade estatal, ocorre, em síntese, diante dos seguintes requisitos: a) do dano; b) da ação administrativa; c) e desde que haja nexo causal entre o dano e ação administrativa. A consideração no sentido de licitude da ação administrativa é irrelevante, pois o que interessa é isto: sofrendo o particular um prejuízo, em razão da atuação estatal, regular ou irregular, no interesse da coletividade, é devida a indenização, que assenta no princípio da igualdade dos ônus e encargos sociais.

A distinção entre o delito, cujo pressuposto é o dolo do agente, e o quase delito, que deste se abstém adotando como fato gerador a culpa, desapareceu na moderna concepção da responsabilidade. Atualmente, a doutrina subjetiva, concentra-se na ideia do ato ilícito. Não que o direito desconheça e despreze o comportamento doloso. Mas, se o dolo pode agravar a condição do agente, não constitui fator etiológico da responsabilidade civil a antiga dicotomização do fato danoso em delitual e quase delitual. O que importa é a conduta do agente.

No âmbito infraconstitucional, de modo semelhante, tem-se previsão expressa no Código Civil (BRASIL, 2002), no sentido de que *“aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”* (art. 186), e *“aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”* (art. 927).

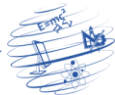
Com a previsão de cláusula geral de responsabilidade objetiva (art. 927, parágrafo único), a culpa deixa de ser o único fundamento do dever de reparação. Não se repudia, entretanto, a teoria subjetiva: cuida-se culpa e risco de duas fontes distintas do dever de reparar que convivem em harmonia.

Em face do art. 186 do Código Civil 2002, o elemento subjetivo do ato ilícito, como gerador do dever de indenizar, está na imputabilidade da conduta à consciência do agente. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, diz o artigo, a significar que o agente responde em razão de seu comportamento voluntário, seja por ação, seja por omissão. A responsabilidade é excluída no caso de resultar o evento danoso de um fato involuntário (caso fortuito ou de força maior), ou naqueles outros que envolvem a escusativa de responsabilidade (Capítulo XX do Código Civil 2002).

Ao tratar da indenização, o Código Civil discorre ainda, também de maneira expressa, sobre diversos outros aspectos, asseverando, por exemplo, que *“o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”*(art. 937); que *“aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”* (art. 938); e que *“a indenização mede-se pela extensão do dano”* (art. 944).

Também o Código Civil trata no art. 618:

“Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo



único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito”.

Conforme jurisprudência, o lapso decadencial previsto no parágrafo único, não alcança a responsabilidade por culpa. O prazo de cinco anos é de garantia, respondendo o empreiteiro ou o construtor independente da culpa. Também o recebimento da obra sem ressalvas não afasta a responsabilidade de a empreiteira reparar vícios construtivos.

Essa responsabilidade deve ser vista em consonância com a responsabilidade profissional do engenheiro, arquiteto e construtor. Na construção é sempre o construtor quem dá a última palavra sobre o material e toda parte técnica. Argumentação contrária e sem fundamento é retórica (VENOSA, 2010b). Cuida-se, em princípio, de individualizar a culpa nos termos do art.186, pois seu âmbito de atuação profissional exige que atue dentro de normas técnicas atinentes a sua profissão, recusando-se a cumprir exigências do comitente que a transgridam.

Uma das finalidades precípuas do contrato de empreitada é justamente a transferência de riscos ao construtor. Em princípio, somente pode haver responsabilidade do dono da obra quando este contrata pessoas inabilitadas ou economicamente incapazes para a tarefa.

O Código de proteção e defesa do Consumidor, por sua vez, igualmente contém previsão expressa quanto à responsabilidade civil, assegurando ao consumidor o direito básico a “*efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difuso*” (art. 6º, VI), a cargo do “*fabricante, produtor, construtor, nacional ou estrangeiro*” (art. 12, caput).

Sob o prisma do direito positivo, portanto, o ordenamento jurídico brasileiro possui todo um arcabouço possível de ser invocado, para a responsabilização de gestores públicos e privados, por negligência na manutenção de edificações.

4. Dos responsáveis legais e técnicos

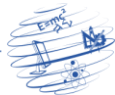
4.1. Responsáveis legais

A responsabilidade pela manutenção e funcionamento da edificação é de seu proprietário, ou representante legal e em edificações de multiproprietários, do síndico do condomínio, nas áreas comuns, ou seu administrador. Segundo o Código Civil, os agentes citados poderão ser responsabilizados pela falta ou falha na manutenção. Seguem trechos do referido código (BRASIL, 2002):

Art. 1.348. **Compete ao síndico:** V - diligenciar a **conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços** que interessem aos possuidores;

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de



manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do **dever de manutenção**, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

Art. 1.358-M. A **administração do imóvel** e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

III - **manutenção**, conservação e limpeza do imóvel;

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do **condomínio edilício** deve prever:

II - os direitos e **obrigações do administrador**, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do **dever de manutenção**, conservação e limpeza;

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e **manutenção** dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

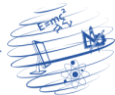
Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um **administrador profissional**.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo **manutenção**, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

A Lei Distrital 6.138 de 2018, em seu capítulo IV, cujo título é “Da Execução e do Desempenho das Obras e das Edificações”, na Seção V e Subseção VIII, arts. 114 e 115, dispõe sobre a manutenção das edificações e da obrigatoriedade dos responsáveis pela execução da obra, entregarem ao proprietário ou responsável legal o plano de manutenção da edificação, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação (BRASILIA, (DF), 2018).

Art. 114. Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:

III - **plano de manutenção** da edificação, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.



Parágrafo único. Quando se trate de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.

Art. 115. Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de **manutenção** da edificação que deve incluir vistoria obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

Dispõe, ainda, sobre a responsabilidade pelas edificações e áreas de risco, responsabilizando os proprietários e os profissionais (arquitetos e engenheiros), por aquelas obras a serem construídas, bem como pelo uso daquelas já existentes. Portanto, cabe a estes utilizarem a edificação de acordo com o uso para o qual foi projetada, bem como a manterem as medidas de segurança contra incêndio e pânico, em condições de uso. Obriga o síndico ou o responsável pela administração do condomínio a implementação do plano de manutenção da edificação, que deve incluir vistorias obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

Art.15. Constitui responsabilidade do proprietário do lote, projeção ou unidade imobiliária autônoma: VII - apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações; XIII - manter sob sua guarda ou disponibilizar ao seu sucessor ou administrador, a documentação do imóvel relativa a projeto, construção, manutenção e segurança da edificação; XVIII - providenciar o plano de manutenção da edificação.

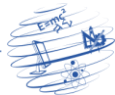
Com relação às edificações públicas, a Lei Distrital 6.138 de 2018, em seu capítulo II, cujo título é “Do Direito e das Responsabilidades”, na Seção I, art. 11, traz a obrigatoriedade de elaboração do plano de manutenção das edificações públicas, sendo de responsabilidade de seus administradores, assessorados pelos responsáveis técnicos (BRASÍLIA (DF), 2018).

Art. 11. Cabe aos órgãos ou às entidades do Poder Executivo, no âmbito de sua competência e no exercício das atividades reguladas por esta Lei: IV - elaborar o Plano de Manutenção da Edificação no âmbito de cada órgão ou unidade administrativa.

Em que pese o amparo legal em vigor, a segurança das edificações requer um comportamento de constante aperfeiçoamento por parte de gestores públicos e privados, profissionais e empresas de engenharia do país, como também de toda a sociedade, em virtude dos avanços tecnológicos e seus consequentes impactos no meio social.

4.2. Responsáveis técnicos

O responsável técnico pela edificação, profissional de engenharia, seja ele arquiteto ou engenheiro, habilitados nos seus respectivos conselhos de classe, CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), pode exercer suas funções de três formas: autônoma, empregado, empresário. A responsabilidade civil do responsável técnico impõe ao encarregado por determinada obra ou serviço, a obrigação de reparar os danos patrimoniais ou pessoais ocorridos em face de sua ação ou omissão.



Se o profissional não executar os serviços de manutenção de acordo com o especificado no Plano de Manutenção, conforme ABNT NBR 5674 (2012) e demais normas correlatas, ele assumirá a responsabilidade. Caso o Plano de Manutenção esteja errado, o responsável técnico assumirá a responsabilidade, devendo-se lembrar que tanto na elaboração como na execução dos serviços, deve-se considerar as especificações da norma em relação ao meio ambiente que a edificação está inserida, segundo a ABNT NBR 6118 (2014), fato que em várias das edificações é ignorado e negligenciado, principalmente, por incrível que pareça, pelo desconhecimento dos profissionais, falta de fiscalização efetiva e responsável, e pela negligência na manutenção por parte dos responsáveis pela edificação.

Nesse caso, se a edificação apresentar problemas de solidez e segurança ou problemas de habitabilidade (uso), seja em decorrência de ausência ou falha na execução da manutenção, aferida em perícias, e ficar constatado erro do profissional, este será responsabilizado, independente do prazo transcorrido, conforme entendimento majoritário da jurisprudência existente.

A responsabilidade técnica decorre das atividades específicas dentro das várias modalidades das categorias da área tecnológica que realizam (projeto, execução, consultoria, manutenção, peritagem etc.).

Instituídos pelas Lei 6.496 de 1977 e Lei 12.378 de 2010, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e a Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), respectivamente, definem as obrigações e identificam os responsáveis pelo empreendimento em cada área tecnológica. Com isso, o profissional fica vinculado à sua atuação, e a ausência dos registros presume o exercício ilegal da profissão, se não houver participação de profissional habilitado ou a eventual irregularidade do profissional, sujeitando-se assim a atuação pelos respectivos Conselhos CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A contratação de profissionais liberais pode ser concretizada verbalmente, através de documentos, sendo o ideal o contrato firmado entre as partes, para a execução de um determinado trabalho de manutenção, sendo fixados os direitos e obrigações de cada uma, estabelecendo, assim, a responsabilidade contratual.

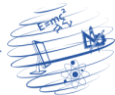
O profissional ainda está sujeito à responsabilidade penal em decorrência de fatos considerados crimes da lei como “crimes contra a incolumidade pública” e “crime de perigo comum”.

A responsabilidade civil do arquiteto ou engenheiro, em uma obra pode ser: contratual, pela solidez e segurança da construção; pelos materiais e danos a terceiros.

Segundo a Lei Distrital 6.138, de 26 de abril de 2018 cabe ao responsável técnico pela edificação elaborar plano de manutenção e executá-lo, conforme registrado a seguir:

Art. 18. Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

III - cuidar da **manutenção**, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;



XI - elaborar o plano de **manutenção** da edificação

III - plano de **manutenção** da edificação, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.

Bem como, os artigos 114 e 115 apresentador anteriormente.

Vale destacar ainda, a responsabilidade civil do bombeiro militar e agente da Defesa Civil na fiscalização de edificações sobre o instituto da responsabilidade civil e seu alcance de atuação. O bombeiro militar exerce a função de vistoriante técnico e poderá responder pela falha na sua fiscalização (CARVALHO FILHO, 2017). Todos esses aspectos reunidos conferem argumentos necessários para, com amparo também na jurisprudência, estabelecer quando o bombeiro militar pode responder a uma ação regressiva, proposta pelo Estado, pela falha na sua atividade de prevenção a incêndio e pânico.

5. Da manutenção de edificações sob perspectiva técnico normativo na engenharia civil

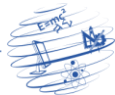
Na perspectiva da engenharia, não há como se falar em manutenção de edificações, sem antes abordar os temas durabilidade, vida útil de projeto e de serviço, e inspeção. A vida útil de projeto, conforme a ABNT NBR 6118 (2014), é entendida como o período de tempo durante o qual se mantêm as características das estruturas de concreto, sem intervenções significativas, desde que atendidos os requisitos de uso e manutenção, prescritos pelo projetista e pelo construtor, bem como de execução dos reparos necessários decorrentes de danos acidentais.

Segundo a mencionada norma, durabilidade consiste na capacidade da estrutura resistir às influências ambientais previstas e definidas em conjunto pelo autor do projeto estrutural e o contratante, no início dos trabalhos de elaboração do projeto. Também, segundo as normas ABNT NBR 14037 (2011) e ABNT NBR 5674 (2012), o conceito de durabilidade construtiva pode ser influenciado por diversos fatores, tais como: condições climáticas (temperatura, classe de agressividade ambiental), materiais (suas resistências às intempéries, dimensões, usos, qualidade), condições de uso, manutenção (intensidade, periodicidade) e, o principal fator de influência - o projeto.

Sob a perspectiva da manutenção, merece destaque a ABNT NBR 5674 (2012), que estabelece a necessidade de ações coordenadas e permanentes, ou seja, atividades essenciais de manutenção, periodicidade necessária, agentes responsáveis pela execução e referências normativas.

A observância das normas pressupõe a ação dos intervenientes em todas as fases do ciclo do produto imobiliário, implicando diretamente na qualidade do produto, através do enquadramento nos quesitos mínimos de desempenho estabelecidos em norma. A aplicação das normas favorece alcançar a meta de vida útil estabelecida em projeto, entretanto, cabe ao usuário a implantação de manutenção para assegurar a durabilidade prevista para as edificações (GOMIDE, 2011).

Estudos realizados em diversos países, para diferentes tipos de edificações, demonstram que os custos anuais envolvidos na operação e manutenção desses bens, variam entre 1% e 2% do seu custo inicial, o que pode chegar a ser equivalente ou até



superior ao custo de construção, se considerado o valor acumulado ao longo de toda sua vida útil. Helene (1992) afirma que as correções serão mais duráveis, mais efetivas, mais fáceis de executar e muito mais baratas quanto mais cedo forem executadas.

A inspeção e a manutenção predial têm sido procedimentos rotineiros nos países com melhores taxas de desenvolvimento, todavia, há uma deficiência de procedimentos e rotinas de manutenção no Brasil, o que resulta em maiores custos nas intervenções. A manutenção tem a capacidade de recuperar o desempenho ao longo da vida útil das construções.

Segundo Marcelli (2007), muitas vezes as boas técnicas são desprezadas sob o argumento de que outras vezes já se executou do jeito errado sem problemas. Não se procura tomar conhecimento dos problemas apontados, e responsabilidades não são assumidas.

Nos últimos anos ocorreram vários acidentes, no Brasil, devido à falta de manutenções, como o desabamento de três prédios no centro do Rio de Janeiro, em 2012, próximo ao Teatro Municipal, Também no centro de São Paulo, em 2018, um incêndio ocasionou o desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida. Esses são alguns dos muitos acidentes que vêm ocorrendo pelo Brasil e noticiados pelos meios de comunicação, onde a maioria teria sido evitado com uma inspeção predial e por consequência um plano de intervenção nos mesmos.

A ausência de procedimentos adequados acendeu o sinal de alerta sobre as condições de manutenção ao longo da vida útil das construções da capital federal, a partir de dois sinistros que ocorreram quase que simultaneamente, no início do ano de 2018: o desabamento de uma laje no subsolo do Bloco C, da SQN 210, na Asa Norte; e a queda de parte do viaduto da Galeria dos Estados, no Eixão Sul, no centro de Brasília/DF, obras privada e pública, respectivamente.

Segundo o IBAPE-SP (2015), estudos revelam que 66% das prováveis causas e origens dos acidentes estão relacionadas à deficiência com a manutenção, perda precoce de desempenho e deterioração acentuada. Apenas 34% dos acidentes possuem causa e origem relacionada aos chamados vícios construtivos ou, ainda, anomalias endógenas.

Para a nova norma ABNT NBR 16747 (2020), a inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho.

A fim de instituir maior segurança à indústria da construção civil, a atual norma de reforma em edificações, a ABNT NBR 16280 (2015), estabelece procedimentos de gestão de obras de reformas, cabendo ao responsável legal do condomínio, assegurar seu efetivo cumprimento. Acentua também responsabilidades do síndico e moradores, além de normatizar procedimentos habituais, como alterações nas unidades autônomas ou áreas comuns.

Destaca-se que a obrigatoriedade de manutenções periódicas, no Brasil, é tema em discussão no Congresso Nacional, por meio do Projeto de Lei Nº 3370, de 2012, na Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, que dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações



constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, e dá outras providências.

6. Casos de responsabilização civil por negligência de manutenção na jurisprudência

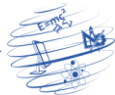
Nesta parte, apresentam-se os exemplos de casos de responsabilização civil, por negligência de manutenção preventiva e/ou corretiva, julgados no país, para empreendimentos privados e públicos.

Para realização da pesquisa jurisprudencial foi realizada uma pesquisa nos Tribunais de Justiça Estaduais, Tribunais Regionais Federais (TRF's), Superior Tribunal de Justiça (STJ) e Supremo Tribunal Federal (STF), por meio do programa LEGAL ONE ©2020 - Thomson Reuters Global Resources Ag., que possibilita uma pesquisa ampla a todo universo jurisprudencial. Também para complementação foram realizadas consultas aos sites dos referidos Tribunais.

Nos Quadros 1a e 1b tem-se os casos encontrados na pesquisa jurisprudencial realizada.

Quadro 1a. Resumo da Pesquisa Jurisprudencial

Caso	Tribunal	Link	Caso	Tribunal	Link
Negligência na manutenção da estrutura do telhado	TJDFT	Acórdão N.302278	Negligência do condomínio com relação ao dever de manutenção do elevador	TJRJ	http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.001.25430
Ausência de manutenção predial: deterioração de fachadas externas e internas	TJDFT	https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj	Entupimento da calha de escoamento de águas pluviais evidencia a negligência do réu quanto a limpeza e manutenção do terraço	TJRJ	http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004DBD8517D114E8C13D4B90C9945686ED4C50C3F63011E
Mau estado de conservação do piso da rampa do Hospital Regional de Taguatinga - HRT e a ocorrência da queda de servidora nesse local (acidente de trabalho)	TJDFT	https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj	Sinistro na manutenção da caixa d'água com infiltração e alagamento em apartamento	TRRS	https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php
Infiltração em imóvel decorrente de falha de manutenção em área comum de responsabilidade do Condomínio	TJDFT	https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj	Infiltração sofrida em residência por conta da má conservação do telhado do condomínio	TRRS	https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php



Quadro 1b. Resumo da Pesquisa Jurisprudencial (continuação)

Caso	Tribunal	Link	Caso	Tribunal	Link
Queda em elevador que se encontrava desalinhado em relação ao piso por negligência na falta de manutenção do ascensor	TJSC	http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AAAAbmQAABAA PxNnAAP&categoria=acordao	Ausência de responsabilidade da CEF pelos vícios construtivos nos imóveis em comentos. Os danos são decorrentes da precariedade de manutenção e não de problemas construtivos do prédio	TRF 1	https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/inteiro_teor.php?orgao=1&numero_gproc=40000814960&versao_gproc=6&crc_gproc=f427d459&termosPesquisados=bmVnbGlnZW5jaWEgbWFudXRlbnNhbyBjb25kb2lpbmlv
Negligência do condomínio na manutenção das caixas subterrâneas, existentes em suas calçadas internas, que causam prejuízos aos seus usuários (danos aos transeuntes)	TJSC	http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=neglig%EAncia%20e%20manuten%E7%E3o%20e%20condom%EDnio&only_ementa=&frase=&id=AAAAbmQAABAAPjszAM&categoria=acordao			

Nos Quadros 2a a 2c apresentam-se os resultados da pesquisa jurisprudencial realizada.

Quadro 2a. Resultados da Pesquisa Jurisprudencial

Caso	Tipologia	Apelação Civil	Resultado
1 Negligência na manutenção da estrutura do telhado	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva	Manteve Sentença de 1ª Instância por Unanimidade Provido	Obrigação de indenizar danos causados
2 Ausência de manutenção predial: deterioração de fachadas externas e internas	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva	Manteve Sentença de 1ª Instância por Unanimidade Provido	Obrigação de indenizar danos causados. Acolhido parcialmente
3 Mau estado de conservação do piso da rampa do Hospital Regional de Taguatinga - HRT e a ocorrência da queda de servidora nesse local (acidente de trabalho)	Ação Civil Pública Responsabilidade e Subjetiva	Não manteve Sentença de 1ª Instância por Unanimidade Desprovido	Não comprovado nexo de causalidade entre o acidente de trabalho e falta de manutenção do piso

Quadro 2b. Resultados da Pesquisa Jurisprudencial (continuação)

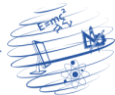
Caso	Tipologia	Apelação Civil	Resultado	
4	Infiltração em imóvel decorrente de falha de manutenção em área comum de responsabilidade do condomínio	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva	Não manteve Sentença de 1ª Instância por Unanimidade Desprovido	Obrigação de indenizar danos causados. Acolhido parcialmente
5	Queda em elevador que se encontrava desalinhado em relação ao piso por negligência na falta de manutenção do ascensor	Ação Civil Privada Responsabilidade e Objetiva da empresa de manutenção do elevador e para o condomínio Subjetiva - culpa na modalidade negligência	Manteve Sentença de 1ª Instância por Unanimidade Provido o dos Autores	Obrigação de indenizar danos causados
6	Negligência do condomínio na manutenção das caixas subterrâneas, existentes em suas calçadas internas, que causam prejuízos aos seus usuários (danos aos transeuntes)	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva - culpa na modalidade negligência do condomínio	Manteve Sentença de 1ª Instância por Unanimidade Parcial Provido	Indenização por danos morais: observar as pequenas lesões ocasionadas, e as condições financeiras do ofensor e do ofendido, de modo que inatendidos esses preceitos, deve a indenização ser reduzida
7	Negligência do condomínio com relação ao dever de manutenção do elevador	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva - culpa na modalidade negligência do condomínio	Manteve Sentença de 1ª Instância com Parcial Provido	Ao condomínio o dever de reparar os danos suportados pelo autor
8	Entupimento da calha de escoamento de águas pluviais evidencia a negligência do réu quanto a limpeza e manutenção do terraço	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva - culpa na modalidade negligência do condomínio	Provido o Recurso Autoral e Negar Provimento ao Recurso do Condomínio	Dano moral caracterizado e verba indenizatória. Precedentes jurisprudenciais
9	Sinistro na manutenção da caixa d'água com infiltração e alagamento em apartamento	Ação Civil Privada Responsabilidade e Subjetiva - culpa na modalidade negligência do condomínio	Provido Parcial à Apelação por Unanimidade	Dano moral caracterizado e verba indenizatória

Quadro 2c. Resultados da Pesquisa Jurisprudencial (continuação)

	Caso	Tipologia	Apelação Civil	Resultado
10	Infiltração sofrida em residência por conta da má conservação do telhado do condomínio	Ação Civil Privada Responsabilidade Subjetiva - culpa na modalidade negligência do condomínio	Apelação do Condomínio (réu) Desprovida Apelação dos Autores Provida.	Dano moral caracterizado e verba indenizatória
11	Ausência de responsabilidade da CEF pelos vícios construtivos nos imóveis em comentos. Os danos são decorrentes da precariedade de manutenção e não de problemas construtivos do prédio	Ação Civil Pública Responsabilidade Subjetiva - culpa na modalidade negligência do condomínio	Negar Provimento às Apelações	Danos morais e danos materiais negados

Dos resultados apresentados no Quadro 2, pode-se extrair as seguintes considerações:

- Trata-se de casos de negligência na manutenção de edificações dos sistemas de cobertura (telhado), fachadas, pisos, elevadores, instalações de águas pluviais e caixas subterrâneas, bem como caixa d'água potável;
- Não foram encontrados, na pesquisa realizada, casos de negligência na manutenção de estruturas de concreto armado ou protendido, quais sejam: manifestações patológicas decorrentes de carbonatação, corrosão de armadura, eflorescências, ataques de cloretos, despassivação das armaduras e deslocamentos, principais responsáveis pela deterioração das estruturas e acidentes graves (sinistros), ao longo de sua vida útil;
- Para os casos encontrados, as principais ocorrências referem-se a danos funcionais e estéticos, sem risco significativo à segurança estrutural das edificações;
- Na maioria dos casos tem-se ação civil privada (nove casos), que responsabiliza de forma subjetiva o condomínio, configurado como réu, na manutenção de áreas comuns;
- Também não foi encontrado nenhum julgado com responsabilidade subjetiva dos responsáveis legal e/ou técnico da edificação, devido a ausência ou falhas de inspeção predial (ABNT NBR 16.747, 2020) e/ou de plano de manutenção (ABNT NBR 5674, 2012);
- Somente no caso 11 o resultado da ação civil pública apontou para danos decorrentes da precariedade de manutenção e não de problemas construtivos do prédio, sendo negado os danos morais e materiais, referentes aos vícios construtivos, principal objeto da ação.



A linha de entendimento exemplificada nos julgados anteriormente resumidos pode ser encontrada, ainda, em outros tribunais, corroborando, assim, a tendência de que a manutenção de edificações públicas e privadas deve merecer a atenção permanente dos gestores, sob pena de serem eles responsabilizados por eventuais prejuízos causados pela inobservância desse dever de zelo.

De forma geral, com base na pesquisa realizada e nos casos encontrados, observa-se que os julgados ainda são incipientes e de menos expressão econômica.

7. Conclusões

Os acidentes decorrentes de falhas na manutenção das edificações vêm causando prejuízos injustificáveis, principalmente com o seu envelhecimento e desvalorização. Acidentes provenientes do descuido com as edificações podem ser evitados com medidas preventivas, simples, de longo prazo, pelo planejamento que se inicia com a inspeção predial, para a posterior implantação do plano de manutenção que garante a boa performance do prédio, a segurança e o conforto dos seus usuários.

É inviável, sob o ponto de vista econômico, e inaceitável, do ponto de vista ecológico e ambiental, considerar as edificações produtos descartáveis, passíveis da simples substituição por novas construções, quando os requisitos de desempenho não são mais os mesmos de uma edificação recente.

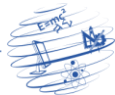
Na perspectiva da engenharia civil, há diversas normas estabelecendo critérios técnicos a serem seguidos, para as atividades de manutenção em edificações, as quais devem nortear as ações dos gestores, sejam eles públicos ou privados. A vida útil da construção deve sempre ser analisada de um ponto de vista amplo que envolve o projeto, a execução, os materiais, o uso, operação e a manutenção, sob um enfoque de desempenho, qualidade e sustentabilidade.

Por outro lado, sob o prisma do direito positivo, a negligência com a manutenção de edificações tem o potencial de gerar o dever de indenizar eventuais prejuízos causados a terceiros, conforme a extensão dos danos.

A negligência pela falta de manutenção por parte dos responsáveis legais e/ou técnicos, na gestão condominial, na gestão de edificações públicas e/ou privadas, que culmina com a deterioração dos empreendimentos (perda de vida útil), em caso de conduta omissiva, deve ser aplicada a responsabilidade subjetiva, na qual se exige a demonstração do nexo de causalidade entre a omissão, positivada mediante culpa (negligência, imperícia ou imprudência), e o evento danoso como condição para o resultado, segundo preceitua a Teoria da Culpa do Serviço.

Os tribunais brasileiros não têm hesitado em estabelecer condenações diante dos casos que lhes chegam para julgamento, evidenciando, dessa maneira, que apesar de não se tratar de um fenômeno tão corriqueiro e concreto, a responsabilização de gestores por negligência na manutenção de edificações, tem se estabelecido como uma tendência nacional, à medida que os casos são judicializados.

Com base na pesquisa jurisprudencial realizada, constatou-se que os julgados, ainda são de menor expressão econômica, não ficando evidenciado os casos de repercussão nacional dos últimos anos, que não foram localizados nos Tribunais investigados nesta pesquisa.



Vale lembrar que a expectativa de vida útil das estruturas é de, no mínimo, sessenta anos para edifícios; e cento e vinte anos para pontes, estádios, barragens e metrô, período em que as manutenções preventivas e corretivas são obrigatórias, para se atingir desempenho satisfatório. Considerando os referidos prazos e o desenvolvimento da engenharia, no Brasil, iniciado fortemente na década de 50, além do período necessário para que os Tribunais sejam provocados, pode-se esperar que, logo em breve, os casos se multiplicarão e os julgados de grande repercussão nacional se farão presentes nas cortes.

Por fim, espera-se que o legislador regulamente de modo expresso, o dever de manutenção das unidades autônomas, públicas ou privadas, corroborando a obrigação, atualmente prevista de modo esparso na legislação, tema em discussão no Congresso Nacional, conforme demonstrado neste trabalho.

Referencias

- Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14037 (2011). Manual de operação, uso e manutenção das edificações – Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação. Rio de Janeiro.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 6118 (2014). Projeto de estruturas de concreto – Procedimento. Rio de Janeiro.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 5674 (2012). Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 16747 (2020). Inspeção predial — Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento. Rio de Janeiro.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 16280 (2015). Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas. Rio de Janeiro.
- Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (1988). Brasília, DF: Presidência da República, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Março.
- Brasil. Código de Defesa do Consumidor. (1990). Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Lex: D.O. de 12 de setembro de 1990, P. 1 (SUPLEMENTO). Legislação Federal.
- Brasil. Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977. (1977). Institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia: autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm. Março.
- Brasil. Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002. (2002). Institui o Código Civil. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Março.
- Brasil. Lei nº12.378, de 31 de dezembro de 2010. (2010). Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito



- Federal – CAU's; e dá providências. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/112378.htm. Março.
- Carvalho Filho, A. M. (2017). A responsabilidade civil do bombeiro militar na fiscalização de edificações. 60 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Universidade Federal de Rondônia, Cacoal.
- Cavaliere Filho, S. (2009). Programa de Responsabilidade Civil. 8. ed. São Paulo: Atlas.
- Congresso Nacional. Projeto de Lei Ordinária - PL 3370/2012. (2012). Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções periódicas nas edificações constituídas por unidades autônomas, públicas ou privadas, em todo o território nacional, e dá outras providências. http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=968161&filename=PL+3370/2012. Março.
- Dias, J. A. (2006). Da Responsabilidade Civil. 11. ed. Rio de Janeiro: Renovar, p. 55-56.
- Diniz, M. H. (2012). Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil. 26. ed. São Paulo: Saraiva, v. 7.
- Gomide, T. L. F. (2011). Inspeção Predial Total – diretrizes e laudos no enfoque da qualidade total e da engenharia diagnóstica. São Paulo: PINI.
- Helene, P. R. L. (1992). Manual para reparo, reforço e proteção de estruturas de concreto. 2. ed. São Paulo: PINI.
- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – SP (IBAPE-SP). (2015). Norma de Inspeção Predial "A Saúde dos Edifícios". São Paulo, 42p.
- BRASÍLIA (DF). LEI Nº 6.138 (2018). Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE. Brasília/DF, 26 de abril de 2018.
- Marcelli, M. (2007). Sinistros na Construção Civil – Causas e Soluções para Danos e Prejuízo em Obras. São Paulo: Editora PINI,
- Meirelles, H. L. (1996). Direito de Construir, 7ª ed., p. 216.
- Mello, C. A. B. (2009). Curso de Direito Administrativo. 26ª ed., p. 694-695.
- Mendonça, R. D. C. (2020). A responsabilidade civil no direito brasileiro Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 05 set 2020. <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/51542/a-responsabilidade-civil-no-direito-brasileiro>. Setembro.
- Dantas, S.T. (1977). Programa de direito civil: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito fim de 1942-1945. Imprensa: Rio de Janeiro, Ed. Rio, 1977.
- Venosa, S. S. (2010a). Direito Civil: Responsabilidade Civil. 10. ed. São Paulo: Atlas, v. 4.
- Venosa, S. S. (2010b). Código Civil Interpretado. 10. ed. São Paulo: Atlas.