

Responsabilidade pelos vícios e defeitos na construção de imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais do governo

TEIXEIRA, M. F; GAMEIRO, A. M.

Palavras-Chave: Responsabilidade Civil. Vícios Construtivos. Programas Habitacionais.

INTRODUÇÃO

Apesar de os programas habitacionais do governo garantirem o acesso à moradia financiada pela Caixa Econômica Federal, diversos imóveis entregues apresentam vícios e defeitos construtivos, comprometendo a segurança, a funcionalidade e o bem-estar dos adquirentes.

Diante dessa realidade, este estudo busca responder à seguinte questão: quais são os direitos dos adquirentes de imóveis financiados por programas habitacionais governamentais diante de vícios e defeitos de construção, e como se estabelece a responsabilidade das construtoras? A pesquisa se justifica pela relevância social e jurídica dos programas habitacionais, que têm como objetivo garantir o direito à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal.

Nesse contexto, compreender a responsabilidade civil decorrente dos vícios construtivos torna-se essencial.

OBJETIVO

O presente estudo tem como objetivo analisar a responsabilidade civil das construtoras pelos vícios e defeitos em imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais do governo, identificando os direitos dos adquirentes e os mecanismos legais disponíveis para a reparação dos danos, pois nas palavras de BONHO: “o instituto da responsabilidade civil se baseia em uma concepção moderna da reparação de danos” (BONHO et al., 2020, p. 51). Busca-se, ainda, identificar os tipos de vícios e defeitos, distinguindo entre aparentes e ocultos, e avaliar suas consequências econômicas, sociais e emocionais. Como leciona AMARAL:

Os vícios construtivos não atingem apenas a estrutura física do imóvel, mas repercutem diretamente na esfera pessoal do adquirente, ocasionando prejuízos de ordem patrimonial e extrapatrimonial, dado o comprometimento da dignidade e da segurança habitacional (AMARAL, 2023, p. 45).

A pesquisa examina a legislação aplicável, incluindo o Código Civil, que dispõe:

Art. 618: O construtor de edifícios e outras construções consideráveis responde pela solidez e segurança da obra, pelo prazo de cinco anos, salvo se o defeito ocorrer por culpa do proprietário ou por uso inadequado. (BRASIL, 2002)

Art. 445: O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade. (BRASIL, 2002)

e o Código de Defesa do Consumidor, que dispõe:

Art. 26: O consumidor tem prazo de trinta dias para reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação em produtos ou serviços não duráveis, e noventa dias se forem duráveis, contados a partir da entrega do produto ou término da execução dos serviços. Para os vícios ocultos, o prazo inicia-se no momento em que forem constatados. (BRASIL, 1990)

MÉTODO

A pesquisa utilizará o método dedutivo, conforme MARCONI; LAKATOS: “O método dedutivo parte de teorias e leis, e, na maioria das vezes, prediz a ocorrência de fenômenos particulares” (MARCONI; LAKATOS, 2017, p. 39). Também será adotado o método histórico, investigando a evolução dos programas habitacionais, o método monográfico, com análise de decisões judiciais, e o método comparativo, para identificar padrões e divergências na aplicação da legislação.

RESULTADOS

Os resultados parciais indicam que os imóveis entregues por programas habitacionais do governo apresentam, com frequência, vícios e defeitos construtivos, incluindo problemas estruturais, elétricos, hidráulicos e de acabamento. Verificou-se que os direitos dos adquirentes estão amparados principalmente pelo Código Civil (arts. 445 e 618) e pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 26), que estabelecem a responsabilidade civil das construtoras e os prazos de decadência e prescrição. A análise de decisões judiciais demonstra a aplicação desses dispositivos legais em diferentes contextos, evidenciando divergências quanto ao reconhecimento de vícios aparentes e ocultos. Além disso, os programas habitacionais apresentam mecanismos de fiscalização e políticas públicas que visam à garantia da moradia, como o programa “De Olho na Qualidade” da Caixa Econômica Federal, embora a efetividade desses instrumentos varie conforme o caso concreto.

CONCLUSÃO

Com base nos resultados obtidos, é possível concluir que os adquirentes de imóveis financiados por meio de programas habitacionais do governo, como o Minha Casa Minha Vida, possuem direitos assegurados pela legislação vigente, incluindo o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor. Esses direitos garantem a reparação de danos decorrentes de vícios e defeitos construtivos, desde que observados os prazos de decadência e prescrição estabelecidos nos artigos 618 e 445 do Código Civil.

O programa "De Olho na Qualidade", implementado pela Caixa Econômica Federal, tem se mostrado um mecanismo eficaz na mediação de reclamações relacionadas a vícios construtivos. Segundo o Código de Práticas CAIXA:

O Código de Práticas CAIXA tem como objetivo padronizar as orientações relativas às boas práticas consagradas na construção civil a serem repassadas aos clientes que atuam no âmbito dos programas de produção habitacional operados pela CAIXA. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. De Olho na Qualidade, 2017).

Além disso, a Caixa aplica sanções às construtoras que não solucionam as pendências, incluindo o bloqueio de novas contratações habitacionais até a resolução dos problemas.

Portanto, é evidente que os adquirentes de imóveis financiados por programas habitacionais do governo possuem mecanismos legais para buscar a reparação de danos decorrentes de vícios e defeitos construtivos. A atuação conjunta entre a Caixa Econômica Federal, por meio do programa "De Olho na Qualidade", e o Poder Judiciário tem sido fundamental para assegurar os direitos dos consumidores e a qualidade das construções habitacionais.

REFERÊNCIAS

AMARAL, José Carlos de Souza. Responsabilidade civil por vícios de construção: aspectos jurídicos e sociais. 2. ed. São Paulo: Editora Jurídica, 2023.

BONHO, José Carlos; SILVA, Maria da; PEREIRA, João. Responsabilidade civil: teoria e prática. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, 5 out. 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. Fundamentos de metodologia científica. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ROSSATO, Willian Nunes. Prescrição, decadência e vícios construtivos ocultos: a responsabilidade negocial do empreiteiro e o tempo. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Código de Práticas CAIXA. PROGRAMA DE OLHO NA QUALIDADE, 2017.