

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO**

JAIME BERNARDA DE ALENCAR

**A FALTA DE VEDAÇÃO ACÚSTICA NOS EDIFÍCIOS COMO UM VÍCIO DO
PRODUTO AMPARADO PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Florianópolis

2014

JAIME BERNARDA DE ALENCAR

**A FALTA DE VEDAÇÃO ACÚSTICA NOS EDIFÍCIOS COMO UM VÍCIO DO
PRODUTO AMPARADO PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Monografia apresentada à banca examinadora do Colegiado do Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, como requisito à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Professora Dra. Carolina Medeiros Bahia.

Florianópolis

2014



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
Colegiado do Curso de Graduação em Direito

TERMO DE APROVAÇÃO

A presente monografia, intitulada A falta de vedação acústica nos edifícios como um vício do produto amparado pelo Código de Defesa do Consumidor, elaborada pelo acadêmico Jaime Bernarda de Alencar, defendida nesta data e aprovada pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10,0 (Dez), sendo julgada adequada para o cumprimento do requisito legal previsto no art. 9º da Portaria nº 1886/94/MEC, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução n. 003/95/CEPE, bem como, pela Res. CNE/CES/09/2004.

Florianópolis, 02 / 07 /2014.

Carolina Bahia

Profª Drª. Carolina Medeiros Bahia

Leilane Mendonça Zavarizi da Rosa

Profª MSc. Leilane Mendonça Zavarizi da Rosa

Grazielly Alessandra Baggenstoss

Profª MSc. Grazielly Alessandra Baggenstoss

À pessoa maravilhosa que eu tive a sorte de ter pisado o meu pé, minha esposa Liliane de Mello.

AGRADECIMENTOS

À minha esposa, Liliane, pela força e compreensão, a quem dedico mais essa conquista pessoal, fruto, com certeza, de sua ajuda.

Aos meus pais, Francisco e Dinalva, pelo exemplo de vida.

A todos da minha família.

À profª Drª Carolina M. Bahia, pela orientação e críticas construtivas.

À profª Leilane M. Zavarizi da Rosa, um agradecimento especial pelo apoio e sugestão do tema.

A aprovação da presente monografia não significa o endosso do Professor Orientador, da Banca Examinadora e da Universidade Federal de Santa Catarina à ideologia que a fundamenta ou que nela é exposta.

RESUMO

Esta pesquisa aborda a falta de vedação acústica nos edifícios, em que a incapacidade em impedir que ruídos provenientes de outras unidades autônomas e do meio externo causem incômodos aos moradores caracteriza o vício do produto. Como o CDC não se aplica a um contrato específico, mas a todos nos quais há uma relação de consumo, surgiu a necessidade de apontar os sujeitos dessa relação jurídica, ou seja, fornecedor e consumidor, bem como demonstrar que os contratos imobiliários se sujeitam às normas do referido Código, alertando para o fato de que a inobservância dos princípios consagrados na lei consumerista impede a eficácia de suas normas protetivas. Após essa constatação, foi feito um estudo geral do vício do produto, enfatizando os pontos pertinentes ao tema desenvolvido na pesquisa, como a responsabilidade do fornecedor (solidária e objetiva), o prazo decadencial de que dispõe o consumidor para reclamar pelo vício da vedação acústica e as alternativas de ressarcimento. Por fim, constatou-se a necessidade de uma tomada de consciência em relação ao vício aqui discutido, traçando um paralelo entre o uso anormal da propriedade e seu uso normal, para que a lide, diante do vício da vedação acústica, chegue ao judiciário e seja decidida como relação de consumo e não como direito de vizinhança. A entrada em vigor da nova norma da ABNT (ABNT 15.575) corrobora com o entendimento esposado nesta pesquisa de que efetivamente existem imóveis com falta de qualidade na vedação acústica, e que por estabelecer critérios mínimos de qualidade, não afasta a responsabilidade do fornecedor, mesmo com o cumprimento dessas normas técnicas. Persistindo o vício, prevalecem as disposições do CDC, pois ali estão as normas de ordem pública e interesse social na tutela do consumidor.

Palavras-chave: Vício da vedação acústica. Princípios do Código de Defesa do Consumidor. Uso anormal da propriedade e seu uso normal. Conscientização do vício da vedação acústica. Análise de jurisprudências.

ABSTRACT

This research approaches the lack of acoustic seal in buildings, in which the inability to prevent that noise from other autonomous units and external environment cause nuisances to the residents characterizes the defect of the product. As the CDC does not apply to a specific contract, but for all contracts where there is a relationship of consumption, arises the need to point out the subjects of this legal relationship, i.e., supplier and consumer, as well as to demonstrate that real estate contracts are subjected to the rules of that code, stressing to the fact that the non-observance of the principles enshrined in the consumer law impedes the effectiveness of their protective standards. After this realization, a general study of the defect of the product was made, emphasizing the points pertinent to the theme developed in this research, as the responsibility of the supplier (joint and objective), the term decadencial that the consumer has to complain of the defect of acoustic seal and alternatives of compensation. Finally, it was noted the need for awareness in relation to the defect here discussed, drawing a parallel between the abnormal use of the property and its normal use, so the process, before the defect of acoustic seal, reaches the judiciary and be decided as consumer relationship and not as neighborhood's right. The operative of the new ABNT law (ABNT 15,575) corroborates the understanding espoused in this research that actually exists buildings with lack of quality in acoustic seal, and although establishing minimum quality criteria, does not remove the responsibility of the supplier, even with compliance with these technical standards. Persisting the defect, CDC provisions prevail, because there are rules of public order and social interest in protecting the consumer.

Keywords: Defect acoustic seal. Principles of the Code of Consumer Protection. Abnormal use of the property and its normal use. Awareness of the defect acoustic seal. Analysis of jurisprudence.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS AO TEMA DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NOS EDIFÍCIOS	14
2.1 CONCEITO DE VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NOS EDIFÍCIOS.....	16
2.2 IDENTIFICAÇÃO DOS SUJEITOS DA RELAÇÃO JURÍDICA.....	16
2.3 OS PRINCÍPIOS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	20
2.4 A VULNERABILIDADE DO CONSUMIDOR	22
2.5 O PRINCÍPIO DA INFORMAÇÃO	26
2.5.1 Correlação do princípio da informação com o vício da vedação acústica nos edifícios	29
2.6 A OFERTA E SUAS IMPLICAÇÕES NO PODER DE LIVRE ESCOLHA DO CONSUMIDOR	31
2.7. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	38
3 PANORAMA GERAL ACERCA DO VÍCIO DO PRODUTO	44
3.1 DISTINÇÃO ENTRE FATO E VÍCIO	44
3.2 OS FORNECEDORES E A QUESTÃO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.....	47
3.3 O PRAZO DECADENCIAL PARA RECLAMAR DO VÍCIO	49
3.4 CARACTERIZAÇÃO DA FALTA DE VEDAÇÃO ACÚSTICA COMO VÍCIO OCULTO	51
3.5 RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR NO CASO DE VÍCIO: OBJETIVA OU SUBJETIVA?	52
3.6 AS ALTERNATIVAS OFERECIDAS AO CONSUMIDOR EM CASO DE VÍCIO	54
3.7 EFEITOS DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA	56
3.8 IMPLICAÇÕES DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NO DIREITO DE VIZINHANÇA	56
3.9 CONTRASTE ENTRE O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE E SEU USO NORMAL.....	58
3.10 O VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	67

3.11 CONFLITO DE INTERESSES ENTRE CONSUMIDORES E FORNECEDORES EM RELAÇÃO AO CUSTO DO IMÓVEL.....	69
4 CONSCIENTIZAÇÃO DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA	75
4.1 A RELAÇÃO ENTRE O VÍCIO E A FORMAÇÃO DA VONTADE DO CONSUMIDOR	78
4.2 VÍCIO JURÍDICO: OS INCÔMODOS GERADOS PELOS RUÍDOS PROVENIENTES DO MEIO EXTERNO NOS EDIFÍCIOS COM FALHA NA VEDAÇÃO ACÚSTICA	81
4.3 GRAVIDADE DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA	82
4.4 POSSIBILIDADE DE ENJEITAR O IMÓVEL VICIADO: DIFICULDADE DE IDENTIFICAÇÃO PRÉVIA DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA.....	83
4.5 AS ALTERNATIVAS DO CDC NO CASO DE VÍCIO: DIFICULDADES EM RELAÇÃO AO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA.....	84
4.5.1 (Im)possibilidade para o fornecedor sanar o vício do produto	84
4.5.2 Substituição do produto	87
4.5.3 Restituição imediata da quantia paga mais perdas e danos	90
4.5.4 Abatimento proporcional do preço	90
4.6 HIPÓTESE DE EXCLUSÃO DA RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR PELO VÍCIO DO PRODUTO	92
4.7 ABNT NBR N° 15.575	93
4.8 APLICAÇÃO DA NORMA NO TEMPO PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO PELO VÍCIO DO PRODUTO	97
4.9 ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIAS QUE APRESENTAM INDÍCIOS DE FALHA NA VEDAÇÃO ACÚSTICA DO EDIFÍCIO	99
4.9.1 Agravo de Instrumento n. 0095466-07.2012.8.26.0000 do TJSP	99
4.9.1.1 Resumo dos fatos	99
4.9.1.2 Análise do caso à luz do vício da vedação acústica	100
4.10 APELAÇÃO CÍVEL N° 700478476522012 DO TJRS.....	103
4.10.1 RESUMO DOS FATOS	103
4.10.1.1 Análise do caso à luz do vício da vedação acústica	103
4.11 APELAÇÃO CÍVEL N° 70028087757 DO TJRS.....	107
4.11.1 Resumo dos fatos	108
4.11.1.1 Análise do caso à luz do vício da vedação acústica	108

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	113
REFERÊNCIAS	116
ANEXOS	120
ANEXO A - ABNT 15575	121

1 INTRODUÇÃO

Muitos são os estímulos a que as pessoas estão sujeitas atualmente, e alguns deles afetam diretamente sua tranquilidade. Nesse rol, a poluição sonora é uma das mazelas da vida em sociedade, cujos efeitos fisiológicos e psicológicos provocam desgaste na qualidade de vida dos indivíduos. A falta de cuidados acústicos é uma realidade que os expõe a circunstâncias adversas, em que a concentração, o sono, o repouso, a privacidade, tão fundamentais ao equilíbrio íntimo, restam seriamente prejudicados.

O presente trabalho tem por objetivo abordar a questão da falta de vedação acústica nos edifícios. A relevância do tema está justamente em identificar o problema e, a partir daí, sugerir a aplicação do Código de Defesa do Consumidor pelo vício do produto. No entanto, para reclamar o regramento desta lei dotada de princípios protecionistas dirigidos a um ser vulnerável, é necessário que se identifique os sujeitos da relação jurídica, ou seja, o adquirente de um imóvel naquelas condições como consumidor e a construtora, empreiteira ou imobiliária como fornecedoras. Uma vez constatada a ligação entre esses dois sujeitos, a incidência do CDC sobre os contratos imobiliários é decorrência lógica. Os temas que permeiam essas questões serão abordados na primeira parte desta monografia.

Tendo em vista que a falta de vedação acústica representa um vício do produto, na segunda etapa deste trabalho serão analisadas as regras do CDC que disciplinam esse instituto. É através da aplicação dessas normas que se efetiva a tutela do consumidor, impondo a responsabilidade ao fornecedor pela introdução de produto sem a devida qualidade no mercado de consumo. É também nesse momento que se fará necessária a classificação tanto do produto (se é móvel ou imóvel, durável ou não durável, etc.) quanto do próprio vício (se é oculto ou aparente, se é realmente um vício ou se trata de fato do produto, etc.), para fazer incidir a norma específica de acordo com a classificação dada ao objeto e ao problema que o afeta.

É pela propagação de ruídos provenientes de outras unidades autônomas e do meio externo que o vício da falta de vedação acústica se apresenta ao consumidor, causando incômodos e transtornos a este. Uma vez que não são todos os ruídos que devem ser considerados para identificação do vício do produto, há que se distinguir a fonte causadora deles, se são decorrentes do uso normal ou anormal da propriedade. É nesta oportunidade que se aprofundará a discussão sobre quando deverá incidir o CDC ou quando será o caso de aplicar o Código Civil através do direito de vizinhança. Aí reside o problema central da pesquisa desenvolvida neste trabalho.

Por fim, o último capítulo da presente monografia destina-se a incutir em todos (poder público e o próprio consumidor) a conscientização para o problema, a fim de assegurar a aplicação da lei do consumidor quando este adquirir um imóvel sem o isolamento acústico adequado.

Diante da complexidade do vício da vedação acústica, mesmo nas alternativas de ressarcimento oferecidas pelo CDC ao consumidor serão identificadas dificuldades de ordem prática.

A entrada em vigor da nova norma da ABNT vem corroborar com o entendimento esposado nesta pesquisa, o de que é preciso conferir mais qualidade à vedação acústica dos imóveis residenciais.

A análise das decisões judiciais irá demonstrar equívocos na resolução das lides, principalmente aplicando o regramento contido no direito de vizinhança do Código Civil ao invés do Código de Defesa do Consumidor pelo vício do produto. A aplicação correta dos institutos jurídicos após a identificação do vício da vedação acústica é a pretensão que motivou o desenvolvimento desta monografia.

Para atingir o fim almejado, a pesquisa terá como base, além dos dispositivos legais do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil pertinentes ao tema a ser abordado, opiniões doutrinárias referentes ao vício do produto e demais normas destacadas de ambos os diplomas; serão utilizadas como fontes secundárias, jurisprudências, artigos e publicações pesquisadas na internet.

O método dedutivo se mostrará propício para a abordagem do tema, da mesma forma que utilizar como procedimento a pesquisa bibliográfica, a qual procurará abarcar os diversos assuntos que convergem ao tema principal.

É com esse enfoque que será abordada esta pesquisa, procurando defender a aplicação do CDC nos contratos de incorporação imobiliária e, por consequência, quais direitos tem o consumidor quando adquirir um imóvel com isolamento acústico inadequado.

2 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS AO TEMA DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NOS EDIFÍCIOS

Por vezes o sossego do lar é interrompido pelo mau uso da propriedade. Esse tipo de incômodo tem se agravado nos últimos tempos devido ao progresso da humanidade, quando surgiu a necessidade de as pessoas se estabelecerem em grandes centros urbanos, convivendo cada vez mais próximas umas das outras em condomínios verticais e horizontais. Foi a forma encontrada para aproveitar melhor o espaço e de se fixarem nas imediações do local de trabalho, do comércio, centros de produção, etc.

É justamente para regular situações advindas dessa aglomeração humana, na tentativa de garantir a boa convivência social, que o direito de vizinhança foi introduzido pelo legislador (art. 1.277 e seguintes do atual Código Civil). A sua aplicação, portanto, destina-se a coibir o abuso de direito, externado pelo uso anormal da propriedade. Ou seja, embora sendo titular de um direito, não pode a pessoa exercê-lo de modo a prejudicar os demais moradores com interferências prejudiciais ao sossego, à saúde ou à segurança dos mesmos.

Há casos, porém, em que mesmo sem o uso anormal da propriedade o sossego dos condôminos está sendo violado. Quer dizer, a pessoa está utilizando-a dentro dos limites da normalidade, em atividades corriqueiras do dia-a-dia do lar e ainda assim elas são capazes de perturbar os vizinhos confrontantes. Essa situação decorre de um grave problema de construção do edifício, e não do comportamento das pessoas. Ou seja, trata-se de um direito do consumidor que está sendo lesado (ter um produto com qualidade), e não da aplicação do direito de vizinhança para conter excessos de ruídos provocados por outros condôminos¹.

A qualidade de um imóvel deve assegurar e atender às expectativas de seus usuários, não somente em relação aos aspectos estéticos do mesmo, mas também quanto à sua funcionalidade. Dessas considerações infere-se que uma edificação deve proporcionar conforto acústico aos moradores, de acordo com a finalidade do ambiente, sobretudo em se tratando de imóveis residenciais.

Como exemplos de desconforto provocado pela má qualidade da vedação acústica do imóvel podem ser citados: queda de objetos, impactos no piso (causado por calçado de salto alto, por exemplo), brincadeira de crianças, conversas, etc. Observa-se que todas essas

¹ O advogado Waldir de Arruda Miranda Carneiro, em seu artigo, faz interessante comentário sobre o defeito de construção decorrente da falta de isolamento acústico e as interferências que causam na qualidade de vida das pessoas. CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Barulho em apartamentos pode ter origem em defeito de construção**. 2000. Disponível em: <<http://www.arrudamiranda.com.br/Artigos.htm>>. Acesso em: 16 abr. 2014, p. 1.

atividades são praticadas de modo normal pelos seus causadores, ou seja, não se está referindo aqui ao uso anormal da propriedade, quando estará configurado o abuso do direito de vizinhança, com regulação própria no Código Civil.

Nesse sentido, o “cuidado para evitar que o nível de ruído incomode a vizinhança tem de ser redobrado, bem como com que o ruído emitido pela vizinhança chegue a sua residência em níveis considerados desconfortáveis²”. Isso gera um dever para que o fornecedor entregue um imóvel com qualidade ao adquirente, de forma que esses incômodos e desconfortos acabam por refletir na “necessidade de haver um bom isolamento acústico entre unidades residenciais e entre ambientes internos da mesma unidade residencial³”.

Ocorre que muitas vezes a questão chega ao judiciário como direito de vizinhança, ao invés de direito do consumidor pela má qualidade do produto. Isso demonstra a necessidade de conscientização por parte dos consumidores, que “julgando-se encontrar diante de um problema de mau uso da propriedade vizinha, estão, na verdade, frente a um grave defeito de construção, consistente na falta de isolamento acústico adequado ao tipo de imóvel que utilizam⁴”. Por outra via, quando há essa falta de isolamento acústico adequado da edificação, deve-se apontar a responsabilidade do construtor ou incorporador, “dado que a imperfeição da obra furta aos usuários do imóvel condições mínimas de higiene mental, saúde e segurança⁵”.

Em resumo, a falta de vedação acústica nos edifícios provoca conflitos entre os moradores mesmo sem o abuso do direito ou o uso anormal da propriedade, pressupostos para a aplicação do direito de vizinhança em relação às interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde.

Diante das considerações iniciais acerca do tema que envolve esta pesquisa, é possível estabelecer alguns conceitos importantes atinentes ao vício da vedação acústica nos edifícios.

² Maria de Fatima Ferreira Neto e Stelamaris Rolla Bertoli, do Departamento de Arquitetura e Construção, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas, apresentam interessante artigo sobre o desempenho acústico de paredes de blocos e tijolos cerâmicos: FERREIRA NETO, Maria de Fatima; BERTOLI, Stelamaris Rolla. Desempenho acústico de paredes de blocos e tijolos cerâmico: uma comparação entre Brasil e Portugal. **Ambient. Constr.**, Porto Alegre, v. 10, n. 4, out./dez. 2010. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S1678-86212010000400012&script=sci_arttext>. Acesso em: 16 abr. 2014, p. 1.

³ Ibid., p. 1.

⁴ O advogado Waldir de Arruda Miranda Carneiro, em seu artigo, faz interessante comentário sobre o defeito de construção decorrente da falta de isolamento acústico e as interferências que causam na qualidade de vida das pessoas. CARNEIRO, op. cit., p. 1.

⁵ Ibid., p. 1.

2.1 CONCEITO DE VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NOS EDIFÍCIOS

O isolamento acústico pode ser considerado “a minimização da passagem do som, criação de barreira que reduz o nível de ruído transmitido de um ambiente para outro, separados por um elemento divisor qualquer⁶”. Isolamento, portanto, refere-se à “redução do som entre dois recintos, proporcionado pelo sistema construtivo entre eles, que pode ser a fachada, parede ou piso. É a capacidade de um ambiente de ser protegido de ruídos externos ou de confinar fontes de ruídos⁷”. Nessa perspectiva, o isolamento sonoro estaria ligado à “capacidade de certos materiais formarem uma barreira, impedindo que a onda sonora passe de um recinto a outro. Neste sentido, isolar acusticamente um recinto fechado consiste em bloquear os ruídos externos a patamares compatíveis com a atividade a ser desenvolvida no seu interior⁸”.

Com essas definições é possível estabelecer um conceito próprio de vício da vedação acústica nos edifícios como sendo a falta de capacidade do imóvel em impedir que ruídos provenientes de outras unidades autônomas e do meio externo interfiram no sossego e na saúde dos moradores.

Tudo isso pode indicar a falta de qualidade do imóvel quando este é incapaz de propiciar ao usuário conforto e privacidade acústica, merecendo o adquirente de uma unidade imobiliária nestas condições a tutela do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, passa-se ao estudo do Código do Consumidor, destacando os pontos principais que interessam para este trabalho, iniciando-se pela identificação dos sujeitos da relação jurídica.

2.2 IDENTIFICAÇÃO DOS SUJEITOS DA RELAÇÃO JURÍDICA

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 estabelece como um dos direitos fundamentais no seu artigo 5º, XXXII, a defesa do consumidor. Quando trata da Ordem Econômica e Financeira, impõe a observância de vários princípios no artigo 170, dentre

⁶ Paulo César da Rosa Righi, citando Silva, apresenta o conceito em sua dissertação de mestrado, cujo título é: “Ferramenta para Análise do Desempenho Acústico das Edificações para Fins de Financiamento Imobiliário” RIGHI, Paulo Cesar Da Rosa. **Ferramenta para análise do desempenho acústico das edificações para fins de financiamento imobiliário**. 2013. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil)- Universidade federal de Santa Maria, 2013. Disponível em: <http://w3.ufsm.br/ppgec/wpcontent/uploads/Dissertacao_Paulo_Cesar_Righi.pdf>. Acesso em: 18 abr. 2014, p. 43.

⁷ BÁRING apud ibid., p. 44.

⁸ RIGHI, op. cit., p. 45.

os quais a defesa do consumidor no inciso V. Nota-se, portanto, que a Carta Magna deu especial atenção a este sujeito ao estatuir sua defesa como direito fundamental e princípio da ordem econômica.

E a lei que veio regulamentar este princípio constitucional foi o Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/90, norma com força principiológica⁹.

A figura do consumidor vem expressa no artigo 2º do CDC¹⁰, dispondo que “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. A expressão “destinatário final” do referido artigo causou, inicialmente, discussão sobre quem poderia ser considerado ou não consumidor, surgindo daí três correntes com interpretações distintas desta parte final do dispositivo.

A primeira corrente, maximalista ou objetiva, considera que a expressão “destinatário final” deve ser interpretada de forma ampla, e que para caracterizar o consumidor basta que este, pessoa física ou jurídica, adquira o produto ou serviço encerrando a cadeia produtiva¹¹.

Dessa forma, pouco importa se a pessoa física ou jurídica aufera lucro com a aquisição de produto ou a utilização de serviço, pois consideram objetiva a definição do art. 2º do CDC. A amplitude do termo destinatário final possibilita estender a tutela do Código de Defesa do Consumidor a todos os que efetivamente retirem do mercado o produto e o consuma, seja este consumidor profissional ou não¹².

O problema encontrado na visão da corrente maximalista é que ela acaba por considerar o CDC um “código geral sobre o consumo”, esvaziando o Código Civil e o Comercial, que regulam tão bem a relação entre iguais. Nesse sentido, a Lei consumerista seria aplicada a todos indistintamente, considerando que na maioria das vezes os insumos são consumidos e

⁹ “Como lei principiológica entende-se aquela que ingressa no sistema jurídico, fazendo, digamos assim, um corte horizontal, indo, no caso do CDC, atingir toda e qualquer relação jurídica que possa ser caracterizada como de consumo e que esteja também regrada por outra norma jurídica infraconstitucional” NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**: com exercícios. 2. ed. rev. mod. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 66.

¹⁰ BRASIL. **Lei n. 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 31 maio 2013.

¹¹ “A corrente maximalista ou objetiva entende que o CDC, ao definir o consumidor, apenas exige, para sua caracterização, a realização de um ato de consumo. A expressão destinatário final, pois, deve ser interpretada de forma ampla, bastando à configuração do consumidor que a pessoa, física ou jurídica, se apresente como destinatário fático do bem ou serviço, isto é, que o retire do mercado, encerrando objetivamente a cadeia produtiva em que inseridos o fornecimento do bem ou a prestação do serviço” CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 60

¹² MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p. 142-143.

utilizados de forma intermediária na atividade-fim de produção e distribuição dos comerciantes e profissionais¹³.

A segunda corrente, finalista ou subjetivista, defende a interpretação restritiva do termo “destinatário final”, considerando consumidor apenas aquele que dá fim ao ciclo produtivo e econômico. Desse modo, a aquisição de um produto ou serviço deve satisfazer a necessidade pessoal do adquirente, pessoa física ou jurídica, e não servir aos fins intermediários de outra atividade econômica que gere lucro¹⁴.

Assim, os finalistas defendem que as normas protetivas do CDC devem ser dirigidas somente àqueles que são realmente vulneráveis, aos que adquirem produtos ou utilizam serviços para suprir suas necessidades próprias e não para desenvolver outra atividade comercial. Tendo em vista que a vulnerabilidade pode ser “fática, econômica, jurídica e informacional”, a aplicação do Código do Consumidor, em casos especiais, não estaria descartada para pequenas empresas e profissionais, que muitas vezes se mostram mais fracos numa determinada relação de consumo. A apreciação dessas situações específicas ficaria a cargo do Judiciário no caso concreto¹⁵.

Tanto o STF¹⁶ quanto o STJ¹⁷ se posicionaram a favor da corrente finalista, este último indo além ao admitir a aplicação das normas do CDC a pequenas empresas e profissionais

¹³ BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 70.

¹⁴ Explica Cavalieri: “A corrente finalista ou subjetivista, a seu turno, interpreta de maneira restritiva a expressão destinatário final. Só merece a tutela do CDC aquele que é vulnerável. Entende ser imprescindível à conceituação de consumidor que a destinação final seja entendida como econômica, isto é, que a aquisição de um bem ou a utilização de um serviço satisfaça uma necessidade pessoal do adquirente ou utente, pessoa física ou jurídica, e não objetive o desenvolvimento de outra atividade comercial. Não se admite, destarte, que o consumo se faça com vistas à incrementação de atividade profissional lucrativa, e isto, ressalte-se, quer se destine o bem ou serviço à revenda ou à integração do processo de transformação, beneficiamento ou montagem de outros bens ou serviços, quer simplesmente passe a compor o ativo fixo do estabelecimento empresarial. Consumidor, em síntese, é aquele que põe fim a um processo econômico” CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 61

¹⁵ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 68-69.

¹⁶ Na Sentença Estrangeira Contestada, p. 253 (SEC 5847, Relator(a): Min. MAURÍCIO CORRÊA, Tribunal Pleno, julgado em 01/12/1999, DJ 17-12-1999 PP-00004 EMENT VOL-01976-02 PP-00236) o então Ministro Relator Maurício Corrêa afastou a incidência do CDC entre a empresa brasileira Teka que importou algodão da empresa Aiglón da Irlanda do Norte, não a considerando destinatária final do produto consoante o art. 2º do CDC. Portanto, afastou-se da corrente maximalista, sendo possível concluir pela aproximação com a corrente finalista. BRASIL – Supremo Tribunal Federal. **Sentença estrangeira contestada n. 5.847-1 Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte**. Relator(a): Min. Maurício Corrêa, julgado em 01/12/1999. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=265758>>. Acesso em: 23 maio 2014.

¹⁷ Acórdãos do STJ admitindo mitigação na corrente finalista: (AgRg no AREsp 402.817/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014); (REsp 1195642/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012); (RMS 27.512/BA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/2009, DJe 23/09/2009).

liberais, neste caso somente quando demonstrada a vulnerabilidade no caso concreto. É o que se denominou de finalismo mitigado ou aprofundado¹⁸.

Para essa terceira corrente¹⁹, finalismo aprofundado, quando uma pequena empresa ou um profissional adquire produtos ou serviços como destinatário final fático do bem, desde que fora do âmbito de sua especialidade, e demonstre ser vulnerável, abre-se a possibilidade de estender a tutela do CDC para essas pessoas. Enquanto é presumida a vulnerabilidade do consumidor pessoa física, a pessoa jurídica e o profissional devem comprovar²⁰ essa condição, pois é uma situação excepcional e por isso necessita ser demonstrada em cada caso específico. Muitas vezes, é na figura do consumidor equiparado constante no art. 29 e no art. 4, inciso I, ambos do CDC, que essa corrente vai buscar suporte na justificativa para a defesa de pessoas jurídicas, demonstrando que mesmo não sendo consumidores stricto sensu, nas disposições dos capítulos V e VI deste diploma elas podem ocupar uma posição de vulnerabilidade nas relações de consumo com outros fornecedores²¹.

Adotar-se-á, seguindo entendimento prevalecente, a corrente subjetiva ou finalista mitigada.

A definição do outro sujeito da relação jurídica, fornecedor, vem descrita de forma ampla no artigo 3º, caput, do CDC²², que dispõe:

¹⁸ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 70. No mesmo sentido posiciona-se Cavalieri: [...] evoluiu a jurisprudência do STJ para a corrente **finalista mitigada** ou atenuada ao admitir a aplicação das normas do CDC a determinados consumidores e profissionais, como pequenas empresas e profissionais liberais, desde que demonstrada a **vulnerabilidade** técnica, jurídica ou econômica no caso concreto[...]. CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 65.

¹⁹ Há doutrinadores que não consideram o finalismo aprofundado uma terceira corrente, mas uma interpretação teleológica da corrente finalista para admitir a aplicação do CDC para pequenas empresas e profissionais que se mostram vulneráveis frente a outros fornecedores. Claudia Lima Marques diz que é “uma interpretação finalista mais aprofundada e madura, que deve ser saudada” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 71.

No mesmo sentido Orlando Celso da Silva Neto, quando comenta o entendimento jurisprudencial sobre a definição de consumidor: “A jurisprudência sobre definição de consumidor é extensa, e não é uniforme, embora já se possa apontar certa prevalência de uma ‘interpretação finalista’ moderada” SILVA NETO, Orlando Celso. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 35.

²⁰ No Recurso em Mandado de Segurança nº 27.512 - BA (2008/0157919-0), a Ministra Nancy Andrighi admitiu que a presunção de vulnerabilidade também se aplica a pessoas jurídicas, e que para afastar a incidência do CDC deve ser comprovada, pelo fornecedor, a não vulnerabilidade do consumidor pessoa jurídica. Salienta a Ministra que “a presunção de vulnerabilidade do consumidor pessoa jurídica não é inconciliável com a teoria finalista”, porque atribuir ao próprio consumidor, ainda que pessoa jurídica, o ônus de provar sua vulnerabilidade, em muitos casos pode dificultar o acesso ao judiciário, o que não se coaduna com o princípio constitucional de defesa do consumidor (art. 5º, XXXII e 170, V, da CF). Impor limites à presunção de vulnerabilidade implicaria “uma restrição excessiva, incompatível com o próprio espírito de facilitação da defesa do consumidor”. Entendimento diverso de Claudia Lima Marques, portanto BRASIL – Superior Tribunal de Justiça. **Recurso em Mandado de Segurança n. 27.512**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em: 23/09/2009. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=905277&sReg=200801579190&sData=20090923&formato=PDF>. Acesso em: 16 abr. 2014.

²¹ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 71-79.

²² BRASIL, 1990, op. cit.

Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Justamente pela amplitude da definição do conceito de fornecedor estampada neste artigo, não há grandes divergências entre os autores nesse sentido. Assim, todos aqueles que participam do processo produtivo antes da chegada do produto ou serviço ao destinatário final, caracterizam-se como fornecedores. É o que se extrai dos ensinamentos de Cavalieri²³

Deste modo, não apenas o fabricante ou o produtor originário, mas, também, todos os intermediários (intervenientes, transformadores, distribuidores) e, ainda, o comerciante – desde que façam disso as suas atividades principais ou profissões, serão tratados pela lei como fornecedores. [...] Permeiam o conceito de fornecedor, como se vê, as ideias de atividades profissionais, habituais, com finalidades econômicas – o que nos leva a crer que o legislador quis se referir às atividades negociais, dentro de um perfil organizado e unificado, com vistas à satisfação de um fim econômico unitário e permanente.

Tendo isso por base, e diante da delimitação do tema que esta pesquisa visa a abordar, em momento oportuno (item 2.7) será defendida a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de incorporação imobiliária, considerando fornecedor, ante a amplitude do conceito acima verificado, também o construtor, incorporador, empreiteiro, etc.

Definidos os sujeitos da relação jurídica, resta verificar quais direitos e princípios²⁴ estão sendo violados nesse tipo de contrato envolvendo fornecedores de imóveis/apartamentos e seus adquirentes, respectivos consumidores.

2.3 OS PRINCÍPIOS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

É cediço que as relações de consumo vão se tornando cada vez mais complexas na mesma medida em que a sociedade se desenvolve e torna essa relação entre fornecedor e consumidor indireta. Muitas vezes, ao adquirir um produto ou serviço, não é possível saber quem é o verdadeiro fornecedor com quem se está contratando. Isso se dá pela própria evolução da sociedade, que se arranjou de tal forma a criar grandes centros urbanos, multiplicando-se o número de pessoas nas grandes metrópoles. Assim, surgiu a necessidade de

²³ CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 73.

²⁴ Adotar-se-á nesta monografia o conceito de princípio apresentado por José Afonso da Silva, seguindo Celso Antônio Bandeira de Mello, segundo o qual princípio exprime a noção de “mandamento nuclear de um sistema” SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 34. ed. rev. e atual. (até a Emenda Constitucional n. 67, de 22.12.2010). São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2011, p. 91.

produção em massa, com o desenvolvimento da indústria, do setor de serviços e do comércio, auxiliados pelas grandes mídias com suas publicidades e propagandas como incentivadores do consumismo.

As relações impessoais e indiretas da relação de consumo dessa sociedade massificada, somadas à desigualdade fática ante o poder econômico do fornecedor, fizeram transparecer a vulnerabilidade do consumidor. Diante disso, como já destacado, surgiu a necessidade de um instrumento de proteção legal que tentasse equilibrar novamente, ou pelo menos diminuir essa disparidade de forças entre o consumidor e o fornecedor. Foi com esse intuito que surgiu o CDC. João Batista Almeida²⁵ sintetiza esse raciocínio no seguinte trecho de sua obra:

Era natural que a evolução das relações de consumo acabasse por refletir nas relações sociais, econômicas e jurídicas. Pode-se mesmo afirmar que a proteção do consumidor é consequência direta das modificações havidas nos últimos tempos nas relações de consumo, representando reação ao avanço rápido do fenômeno que deixou o consumidor desprotegido diante das novas situações decorrentes do desenvolvimento.

O tema é de tal importância que, inclusive, mereceu a proteção jurídica em nível internacional, levando a ONU a editar resoluções no sentido de tutelar o consumidor. Almeida cita como exemplos a Resolução nº 2.542, de 11/12/1969, e a Resolução nº 39/248/85, de 16/04/1985, sendo que esta última cuidou mais detalhadamente do tema ao reconhecer expressamente que “os consumidores se deparam com desequilíbrios em termos econômicos, níveis educacionais e poder aquisitivo”.

O autor lista, segundo as Nações Unidas, uma série de objetivos²⁶ que seriam buscados por tais normas, entre os quais destacam-se dois que têm uma maior proximidade no que toca à proteção do consumidor em relação ao tema proposto no presente trabalho, qual seja, o problema do vício da vedação acústica nos edifícios:

- Oferecer padrões de consumo e distribuição que preencham as necessidades e desejos dos consumidores;
- Incentivar altos níveis de conduta ética, para aqueles envolvidos na produção e distribuição de bens e serviços para os consumidores.

Os princípios gerais também foram objeto de cuidado na citada Resolução, chamando os governantes a tomarem medidas efetivas de proteção aos consumidores, principalmente buscando atender suas necessidades básicas. Entre outras, duas chamam a atenção pela

²⁵ ALMEIDA, João Batista de. **Manual de Direito do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 2.

²⁶ *Ibid.*, p. 5.

relevância e pertinência que guardam com esta pesquisa, sendo elas: a) “Fornecer aos consumidores informações adequadas para capacitá-los a fazer escolhas acertadas de acordo com as necessidades e desejos individuais; b) Criar possibilidades de real ressarcimento do consumidor²⁷”.

Percebe-se que o Código de Defesa do Consumidor procurou atender a essas recomendações ao prescrever como direito básico do consumidor o que vem expresso nos seus artigos 6º e 7º. Os objetivos da Política Nacional das Relações de Consumo também vão nesse sentido, conforme percebe-se do disposto nos artigos 4º e 5º.

No caput do art. 4º do CDC estão os objetivos da Política Nacional das Relações de Consumo, que são: atender as “necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo”.

Para atingir tais objetivos, o mencionado artigo lista uma série de princípios, os quais deverão ser atendidos durante a persecução daquelas metas. A observância de todos eles é fundamental para alcançar o almejado fim a que se propõe a Política Nacional.

Não serão analisados todos os princípios neste trabalho, mas somente dois (vulnerabilidade e informação) para demonstrar que realmente o consumidor precisa de proteção, não sendo esta constatação diferente no âmbito relacional de fornecimento e aquisição de bens imóveis, em que muitas vezes há uma frustração quando da aquisição da casa própria. É o que será verificado no próximo tópico.

2.4 A VULNERABILIDADE DO CONSUMIDOR

A partir do momento em que houve uma massificação da produção, consumo e contratação, o fornecedor especializou-se tecnicamente e se fortaleceu economicamente, ao mesmo tempo em que o consumidor ficou em desvantagem, seja em relação ao poder econômico, seja pela falta de conhecimento do processo produtivo, ou, ainda, pela desvantagem jurídica, dado que numa eventual disputa judicial com o fornecedor, estará enfrentando alguém já acostumado com a lide do dia a dia forense²⁸. Juntando todos esses

²⁷ Ibid., p. 5.

²⁸ Para José Geraldo Brito Filomeno “Resta mais do que evidente que o consumidor, sobretudo quando se dispõe não exatamente a defender um interesse ou direito seu (por exemplo, um grave defeito de fabricação de um produto, ou então um medicamento com fator de risco maior do que o seu fator benefício), procura resolver a pendência pelos meios menos custosos e, por que não dizer, menos traumático, mas, quando frustrados, muitas vezes se queda inerte, não apenas pelos custos da justiça comum, e sua notória e irritante morosidade, como

aspectos, evidencia-se a vulnerabilidade do consumidor perante o fornecedor. Dessa forma, “Instalou-se então um acentuado desequilíbrio ou desigualdade de forças entre produtores e distribuidores, por um lado, e consumidores, por outro. O consumidor tornou-se vulnerável em face do fornecedor, vulnerabilidade tríplice: técnica, fática e jurídica²⁹”.

Geralmente o comprador não conhece as especificidades contidas no objeto que está adquirindo, e por isso pode ser facilmente enganado quanto às características do bem. Em relação aos serviços acontece o mesmo. É a chamada vulnerabilidade técnica³⁰.

Da mesma forma, não tem o consumidor conhecimentos jurídicos específicos (direito, economia, contabilidade, etc.), de sorte que a compreensão do conteúdo do contrato fica prejudicada, dependendo sempre da boa-fé do fornecedor. Ante a complexidade da relação contratual hodierna, há um dever de informação acerca do conteúdo desses contratos por parte do fornecedor. Trata-se da vulnerabilidade jurídica³¹.

Por fim, a vulnerabilidade fática³² ou socioeconômica decorre da disparidade de forças entre consumidor e fornecedor, seja pela essencialidade do serviço, pelo monopólio ou mesmo pelo poder econômico³³ que este último detém.

É nessa vulnerabilidade que o Código de Defesa do Consumidor se baseia para justificar a proteção em busca do equilíbrio nas relações de consumo. A finalidade, portanto, do CDC é justamente eliminar a desigualdade entre consumidores e fornecedores.

Diante da necessidade de proteção do consumidor, ante sua vulnerabilidade, o art. 1º do CDC sinaliza que as normas ali previstas são de ordem pública e interesse social³⁴. É por isso que o CDC é considerado uma “Lei principiológica”, ou seja, os princípios nele previstos são aplicados em qualquer situação em que esteja presente a relação de consumo³⁵.

também em face do que irá enfrentar, ou seja, o poder econômico, incontestavelmente mais bem aparelhado e treinado para referidas questões” GRINOVER, Ada Pellegrini et al. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**: comentado pelos autores do anteprojeto/ Ada Pellegrini Grinover, Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, Daniel Roberto Fink, José Geraldo Brito Filomeno, Kazuo Watanabe, Nelson Nery Júnior, Zelmo Denari. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, p. 69-70.

²⁹ CAVALIERI FILHO, op. cit., p. p. 7.

³⁰ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 71.

³¹ Ibid., p. 72.

³² Ibid., p. 73.

³³ Rizzatto Nunes considera que a vulnerabilidade econômica do consumidor “diz respeito à maior capacidade econômica que, por via de regra, o fornecedor tem em relação ao consumidor” NUNES, op. cit., p. 126.

³⁴ Para José Geraldo Brito Filomeno, normas de ordem pública e interesse social “[...] equivale a dizer que são inderrogáveis por vontade dos interessados em determinada relação de consumo [...]” GRINOVER et al., op. cit., p. 24.

³⁵ Importante comentário faz Cavalieri a esse respeito: “Por essas e outras razões, sempre entendemos que o Código de Defesa do Consumidor é uma lei principiológica, que se destina a efetivar, no plano infraconstitucional, os princípios constitucionais de proteção e defesa dos consumidores, como já ficou ressaltado. Para tanto, ele criou uma sobreestrutura jurídica multidisciplinar, normas de sobredireito aplicáveis em todos os ramos do Direito onde ocorrem relações de consumo” CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 15.

Dessa forma, não encontra limite específico para sua aplicação, haja vista que “[...] o CDC não criou um sistema jurídico obrigacional e contratual próprio; todo o ordenamento jurídico continua aplicável às relações de consumo, submetido, entretanto, aos princípios nele (CDC) consagrados³⁶”.

Almeida³⁷ resume a vulnerabilidade do consumidor frente ao fornecedor ao verificar que:

É facilmente reconhecível que o consumidor é a parte mais fraca na relação de consumo. A começar pela própria definição de que consumidores são os que não dispõem de controle sobre bens de produção e, por conseguinte, devem submeter-se ao poder dos titulares destes. Para satisfazer suas necessidades de consumo é inevitável que ele compareça ao mercado e, nessas ocasiões, submeta-se às condições que lhe são impostas pela outra parte, o fornecedor.

Como o consumidor não tem controle sobre os bens de produção, fica à mercê do que é posto no mercado³⁸, pois é o fornecedor quem dita as regras do que, quando e de que maneira produzir. Nesse ponto, a escolha do consumidor já nasce reduzida, no sentido de que somente poderá optar por aquilo que já existe e foi decidido unilateralmente pelo fornecedor. Dessa forma, fica o consumidor sujeito a todo tipo de ataque, inclusive daqueles que colocam em risco sua saúde, segurança, o seu poder de escolha, bem como da informação sobre aquilo que está adquirindo (produto ou serviço). Além disso, sofre com a dificuldade de ressarcimento pelos danos sofridos. Nesse sentido, prossegue Almeida³⁹:

[...] chega-se à conclusão de que o consumidor não está educado para o consumo, e que, em razão disso, é lesado por todos os modos e maneiras, diuturnamente, vendo, com frequência, serem desrespeitados os seus direitos básicos consagrados pela ONU e pela legislação brasileira, como saúde e segurança, escolha, informação e ressarcimento.

O exposto acima introduz o problema do vício do produto em relação à vedação acústica dos edifícios. Quando o consumidor vai adquirir um imóvel, normalmente não lhe ocorre questionar o vendedor acerca de todos os possíveis problemas técnicos de engenharia envolvidos na construção do prédio e que possam vir a lhe prejudicar. Essas informações, ao contrário, deveriam ser disponibilizadas pelo fornecedor, antes da aquisição do produto pelo

³⁶ Ibid., p. 15.

³⁷ ALMEIDA, op. cit., p. 19.

³⁸ Em comentário sobre a vulnerabilidade do consumidor, pondera José Geraldo Brito Filomeno: “No âmbito da tutela especial do consumidor, efetivamente, é ele sem dúvida a parte mais fraca, vulnerável, se se tiver em conta que os detentores dos meios de produção é que detêm todo o controle do mercado, ou seja, sobre o que produzir, como produzir e para quem produzir, sem falar-se na fixação de suas margens de lucro” GRINOVER, et al., op. cit., p. 69. No mesmo sentido Rizzato Nunes NUNES, op. cit., p. 125-126.

³⁹ ALMEIDA, op. cit., p. 19.

consumidor, a fim de esclarecer a respeito de todas as garantias e comprovar a observação dos padrões de qualidade exigidos pelas normas técnicas (ABNT) correspondentes. Ou seja, é possibilitar que o consumidor tenha ciência de todas as características (qualidades e defeitos) do produto que está para adquirir.

Por exemplo, dificilmente a qualidade da vedação acústica de um apartamento seria objeto de dúvida por parte do consumidor adquirente, pois, para ele, esta é pressuposta. Caso fosse posta em dúvida, é bem provável que seria uma relevante causa de desistência em adquirir o imóvel, uma vez que tal vício teria consequências diretas na sua qualidade de vida.

Tanto quanto a solidez e a segurança do edifício, a vedação acústica é pressuposto de qualidade, no sentido de não ser objeto de dúvida pelo consumidor. De fato, é inimaginável que um adquirente, ao iniciar as tratativas da compra de um apartamento, fique receoso de que o prédio venha a desabar. Não se trata, portanto, da aplicação do art. 618 do Código Civil. Da mesma forma o adquirente não imagina que irá se incomodar com ruídos provenientes de outras unidades autônomas em decorrência da má qualidade acústica do edifício.

A Constituição Federal de 1988 consagrou, em seu art. 5º, XXXII, como direito fundamental a defesa do consumidor, estabelecendo um dever para o Estado e, em contrapartida, um direito ao cidadão. E isso somente ocorreu porque o constituinte reconheceu a vulnerabilidade e a hipossuficiência na figura do consumidor. É a justificativa para a sua proteção. Se não fosse assim, “não se justificaria a tutela, pois não se outorga tutela legal a quem dela não necessita⁴⁰”.

Para não deixar dúvidas a respeito, o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 4º, inciso I, dispôs expressamente o que estava implícito na Constituição Federal de 1988, prevendo como um dos princípios da Política Nacional das Relações de Consumo a vulnerabilidade do consumidor.

Uma das finalidades dessa proteção do consumidor é a de justamente tentar buscar o equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores, conforme disposto no inciso III do art. 4º da Lei consumerista.

Os instrumentos previstos no CDC e que dão efetividade à proteção do consumidor estão espalhados por todo o Código. Alguns deles podem ser encontrados no art. 5º desse diploma legal.

Nesta seara, a educação do consumidor, além de ser um direito básico do mesmo (art. 6º, II), é medida que ajuda a estabelecer um maior equilíbrio na relação consumidor/fornecedor,

⁴⁰ Ibid., p. 20.

uma vez que um sujeito consciente de seus direitos certamente terá uma atitude de cobrança caso sejam eles violados, fazendo com que o fornecedor passe a agir com mais lealdade no mercado de consumo. Educação e informação como medida de proteção ao consumidor.

Almeida⁴¹ lembra que os órgãos oficiais, apesar de não estarem previstos no art. 5º do CDC, desempenham um importantíssimo papel na proteção do consumidor, isso porque atuam tanto de forma preventiva, quando trabalham com o esclarecimento e tiram dúvidas da população, quanto de forma repressiva, quando há reclamações de abusos ou fraudes por parte da sociedade. Destaca o autor⁴², ainda, a importância dos PROCONS (estaduais e municipais), e alerta que para uma tutela mais efetiva o número de órgãos de defesa no âmbito municipal precisaria ser aumentado, uma vez que apenas 10% dos municípios contam com a presença dessas instituições.

As associações civis também são importantes instrumentos de defesa do consumidor, estando previstas no art. 105 c/c art. 5º, V do CDC, na qual o legislador busca incentivar a criação e a manutenção dessas associações. São importantes na medida em que são forças atuantes e conscientes na busca dos seus direitos.

Feito esse breve relato sobre a condição de vulnerabilidade do consumidor, passa-se à explanação de outro importantíssimo princípio que atua na tutela deste. Trata-se do princípio da informação.

2.5 O PRINCÍPIO DA INFORMAÇÃO

O princípio da informação merece destaque na disciplina do CDC porque não deixa de ser uma forma de proteção do consumidor. Mais do que isso, é um direito básico do mesmo ter “a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem” (art. 6º, III, do CDC). Trata-se de um dever imposto ao fornecedor de bem informar⁴³ o público consumidor de todas as características importantes dos produtos e serviços, para que este possa saber exatamente o que pode esperar daquilo que está adquirindo.

⁴¹ Ibid., p. 23.

⁴² Ibid., p. 23-24.

⁴³ Em comentário ao inciso III do art. 6º, José Geraldo Brito Filomeno faz a seguinte consideração: “Trata-se, repita-se, do dever de informar bem o público consumidor sobre todas as características importantes de produtos e serviços, para que aquele possa adquirir produtos, ou contratar serviços, sabendo exatamente o que poderá esperar deles” GRINOVER, et. al., op. cit., p. 146.

Com o desenvolvimento tecnológico e científico, a complexidade dos produtos e serviços colocados à disposição no mercado de consumo, a sociedade massificada que distancia cada vez mais os sujeitos da relação de consumo, abre-se um abismo informativo que somente com “a prestação dos deveres de informar, poder-se-á alcançar a defesa do consumidor⁴⁴”.

Sendo o fornecedor o detentor dos meios de produção, dispondo por conta disso de melhores condições de prestar as informações acerca dos produtos e serviços que oferece, nada mais justo que seja de sua responsabilidade o dever⁴⁵ de informar sobre todas as características daquilo que disponibiliza no mercado de consumo. Não só em respeito ao princípio da boa-fé, mas também porque a informação adequada garante a proteção do consumidor, em relação à sua segurança e ao seu patrimônio.

A informação adequada, clara e precisa é fundamental porque cria no destinatário “uma confiança; crê o consumidor que aquilo que lhe está sendo dito é verdadeiro, é correto, é seguro⁴⁶”. Por isso, para que a informação cumpra seu papel de bem informar o receptor (consumidor), ela deve observar alguns requisitos, sendo: clareza, precisão, completude, veracidade e compreensibilidade. Fernanda Nunes Barbosa acrescenta, ainda, mais três que podem ser retirados do CDC: adequação (arts. 6º, III, 8º, caput, 12, caput, e 14, caput), necessidade (art. 8º, caput) e ostensividade (arts. 9º e 31).

Para preencher o requisito da adequação, por exemplo, a redação do contrato deve possibilitar a compreensão de seu sentido e alcance. Quanto à necessidade, o emissor deve prestar as informações indispensáveis para o correto uso do produto ou serviço. Já a ostensividade, por sua vez, deve estar à vista do receptor, possibilitar seu acesso além da rápida, fácil e indubitosa compreensão de quem buscar o produto ou serviço⁴⁷.

Em suma, tendo por base o princípio da boa-fé objetiva, o direito à informação gera um dever ao fornecedor de se comportar de forma leal, correta, com probidade, de modo a não prejudicar o consumidor. Numa relação jurídica contratual, trata-se de respeitar a confiança que um deposita no outro. É buscar a autonomia da vontade do sujeito bem informado, que toma sua decisão de forma bem refletida e livre de qualquer vício. Nesse sentido, a boa-fé cria deveres como o dever de lealdade, que busca evitar falsidades e desequilíbrios; o dever de colaboração,

⁴⁴ BARBOSA, Fernanda Nunes. **Informação: direito e dever nas relações de consumo**; apresentação Claudia Lima Marques. v. 37. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 42.

⁴⁵ Discorrendo sobre o dever de informar do fornecedor, Rizzatto Nunes assim se manifesta: “[...] O direito de ser informado nasce, sempre, do dever que alguém tem de informar.

[...] No que tange ao dever de informar das pessoas em geral e das pessoas jurídicas com natureza jurídica privada, é o Código de Defesa do Consumidor que estabelece tal obrigatoriedade ao fornecedor” NUNES, op. cit., p. 52.

⁴⁶ BARBOSA, op. cit., p. 53-54.

⁴⁷ Ibid., p. 60-63.

que tem por base o bem informar o outro contratante; e o dever de proteção, consistente em evitar a ocorrência de danos mútuos. Enfim, esses três deveres têm por fim proteger a livre atuação, a tomada de decisão racional e segura, a integridade física, emocional e econômica do consumidor⁴⁸.

Considerando a sociedade de consumo pós-moderna, Fernanda Nunes Barbosa vai além ao defender o direito à informação do consumidor como direito fundamental⁴⁹. A verdadeira proteção do consumidor é alcançada através da informação, ao passo que a sua falta representa um aumento substancial de sua vulnerabilidade perante o fornecedor. Busca-se alcançar o reequilíbrio na relação entre as partes através de uma informação completa e verdadeira dos produtos e serviços disponibilizados no mercado de consumo.

De forma que o direito à informação é imprescindível para a proteção do consumidor, porque ele ingressa na relação de consumo com uma “legítima confiança” no fornecedor. Diante disso, se com o intuito de incrementar suas vendas o fornecedor abusa dessa legítima confiança do consumidor, estará praticando uma falta grave.

Busca-se, com o dever de informar, na esfera contratual, proteger as expectativas, a confiança e o consentimento. No âmbito extracontratual, prevenir os danos patrimoniais ou extrapatrimoniais, também tendo como fundamento a confiança e as expectativas criadas no consumidor. A sua falta pode caracterizar um aspecto de inadimplemento contratual pelo descumprimento de um dos deveres anexos⁵⁰.

Na esteira do direito à informação está o princípio da transparência, contido no caput do art. 4º do CDC. Na troca de informações entre consumidores e fornecedores, esse princípio busca maior clareza, veracidade e respeito. Enfim, pretende que haja informação clara e correta sobre os produtos a serem vendidos ou serviços prestados, devendo-se proceder da mesma forma no contrato a ser firmado entre as partes, ou mesmo antes, na fase pré-contratual onde acontece a fase negocial da relação de consumo⁵¹. Esse dever permanece até mesmo na fase pós-contratual⁵² e deve ser mantido durante todo o período em que perdurar a relação entre as partes.

⁴⁸ Ibid., p. 92-93.

⁴⁹ Ibid., p. 85.

⁵⁰ Ibid., p. 94-95.

⁵¹ Para Fernanda Nunes Barbosa, “[...] nasce, com o Código de Defesa do Consumidor, um novo dever de informar, cujo alicerce pode ser encontrado tanto na boa-fé como na transparência, a qual concretiza a idéia de reequilíbrio de forças nas relações de consumo, especialmente quando da conclusão do contrato, imposto pela lei como forma de alcançar a tão sonhada justiça contratual” Ibid., p. 100-101.

⁵² No mesmo sentido, Claudia Lima Marques considera que “[...] esta nova transparência rege o momento pré-contratual, rege a eventual conclusão do contrato, o próprio contrato e o momento pós-contratual. É mais do que um simples elemento formal, afeta a essência do negócio, pois a informação repassada ou requerida integra o

De fato, para o consumidor o dever de informar representa uma forma de proteção, na medida em que se presta para assegurar a prevenção e reparação de danos, que os produtos e serviços sejam utilizados de maneira adequada e segura, enfim, garantir que prevaleça a sua vontade real. Nas palavras de Fernanda Nunes Barbosa, “informar corresponde a uma forma de proteção exigida de todos os parceiros que travam relações sociais, sejam, ou não, de cunho comercial, cuja imperatividade se torna ainda mais forte quando a outra parte, credora da informação, apresenta traços de vulnerabilidade⁵³”. E nesse passo, o consumidor é naturalmente um ser vulnerável em todos os aspectos, cujo reconhecimento foi elevado à condição de princípio (art. 4º, inciso I, do CDC).

O consumidor somente exercerá sua escolha de forma livre e consciente se estiver bem informado acerca dos produtos e serviços disponibilizados. Essa constatação é de suma importância para o tema desta pesquisa, conforme será demonstrado a seguir.

Tendo esses fatos por premissa é que se passa ao estudo do princípio da informação à luz do tema do vício da vedação acústica nos edifícios.

2.5.1 Correlação do princípio da informação com o vício da vedação acústica nos edifícios

Talvez o mais importante princípio para o presente trabalho seja a informação ao consumidor. Explica-se: se fossem disponibilizadas ao consumidor todas as informações acerca do imóvel antes da aquisição, incluindo a qualidade da vedação acústica do mesmo de forma clara como determina o CDC, provavelmente ele deixaria de adquiri-lo devido ao vício, pois estaria, desse modo, levando em conta na sua escolha outros fatores (informação sobre a qualidade da vedação acústica do edifício) que até então eram desconhecidos, influenciando consideravelmente na sua decisão final, ou seja, adquirir ou não o imóvel que está sendo oferecido. Ao menos seria oportunizada essa possibilidade de escolha.

Sem essa informação prévia, o consumidor poderá adquirir o produto com o vício da vedação, pois dificilmente lhe ocorrerá que através de toda a estrutura (concreto e paredes de alvenaria) seria possível escutar o barulho provocado pelo caminhar de salto alto no andar superior, ou mesmo uma simples conversa, ou, ainda, um barulho excessivo vindo do trânsito, mesmo que as portas e janelas estejam fechadas.

conteúdo do contrato (arts. 30, 33, 35, 46 e 54), ou, se falha, representa a falha (vício) na qualidade do produto ou serviço oferecido (arts. 18, 20 e 35)” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 57.

⁵³ BARBOSA, op. cit., p. 102.

Aí se identifica facilmente a vulnerabilidade do consumidor, pois no momento da aquisição da casa própria, muitas vezes o adquirente encontra-se emocionado/vulnerável, priorizando características como a localização e aparência do imóvel como suficientes para determinar e influir pela compra do produto.

Essa explanação objetiva chamar a atenção para o seguinte ponto: se essas informações técnicas que influem diretamente na qualidade do imóvel não forem dadas de forma clara e precisa por iniciativa do fornecedor, dificilmente, quando da aquisição do produto, o consumidor terá condições de ter conhecimento prévio delas, para que possa dar o devido peso que tais problemas merecem na escolha do produto e na decisão de comprá-lo ou não.

Verifica-se, portanto, que o direito à informação é de extrema importância no que toca ao tema proposto no presente trabalho.

Nesse sentido, duas situações podem ocorrer: o fornecedor utiliza materiais de baixa qualidade (não se está referindo aqui a materiais de acabamento, como fechaduras, torneiras, cerâmicas, etc., mas a paredes de alvenaria e à estrutura de laje que separa uma unidade autônoma da outra), sem seguir qualquer padrão estabelecido pelas autoridades públicas competentes (ABNT, INMETRO, CONMETRO, etc.), aumentando, por consequência, sua margem de lucro e agindo de má-fé, aproveitando-se da vulnerabilidade do consumidor no tocante à falta de informação para conseguir vender produtos com péssima qualidade de isolamento acústico. Ou, por outro lado, o fornecedor realmente utiliza produtos de qualidade na construção como anuncia, cumprindo com todos os padrões de qualidade exigidos pelos órgãos públicos competentes, deixando o consumidor satisfeito com o produto adquirido.

João Batista de Almeida faz uma brilhante exposição quando trata da informação ao consumidor, no seguinte trecho da sua obra⁵⁴:

Conquanto seja um direito básico do consumidor, e uma decorrência do princípio da transparência, a informação ao consumidor assume posição relevante para instrumentalizar sua defesa. É obrigação do fornecedor informar ao consumidor todos os dados acerca dos produtos e serviços, como quantidade, riscos, características, composição, data de validade, qualidade e preço, para que o consumidor possa exercer livre e conscientemente sua escolha (CDC, art. 6º, III, c/c os arts. 8º, 9º e 10º). Entre o direito do consumidor e a obrigação do fornecedor intercala-se o dever do Estado de exigir e fiscalizar que essa informação seja efetivamente procedida e de forma adequada. Só assim estará implementado o direito e assegurado o cumprimento da obrigação.

Ou seja, sem a devida informação, clara e precisa como preceitua o CDC, sobre todos os aspectos que compõem a qualidade do produto, dificilmente o consumidor estará exercendo de

⁵⁴ ALMEIDA, op. cit., p. 25.

forma livre e consciente sua escolha quando da aquisição de qualquer produto. Principalmente naqueles em que o vício se apresenta na forma oculta, como é o caso do vício da vedação acústica nos edifícios, em que somente será percebido o problema com a efetiva mudança para o apartamento, após já realizada a compra.

De igual importância é saber como a oferta está sendo dirigida ao consumidor. É o que passa a ser analisado no tópico seguinte.

2.6 A OFERTA E SUAS IMPLICAÇÕES NO PODER DE LIVRE ESCOLHA DO CONSUMIDOR

A observância dos requisitos da oferta constantes no art. 31 do CDC é de extrema importância para assegurar que o consumidor realize a compra do imóvel de forma segura, conforme suas expectativas e de acordo com as informações recebidas nessa fase pré-contratual⁵⁵. Nesse sentido, a omissão na oferta de informações essenciais acerca da qualidade do produto⁵⁶, ao mesmo tempo em que pode caracterizar má-fé do fornecedor, leva o consumidor a engano quando não há correlação entre o ofertado e o produto adquirido.

Importante iniciar com a conceituação do termo oferta apresentado por Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin⁵⁷, no seguinte sentido:

Oferta, em tal acepção, é sinônimo de marketing, significando todos os métodos, técnicas e instrumentos que aproximam o consumidor dos produtos e serviços colocados à sua disposição no mercado pelos fornecedores. Qualquer uma dessas técnicas, desde que “suficientemente precisa”, pode transformar-se em veículo eficiente de oferta vinculante.

O primeiro aspecto a frisar diante desse conceito, é que a oferta, assim como a publicidade, são técnicas utilizadas pelos fornecedores para “capturar” o consumidor no mercado de consumo, tanto o efetivo (aquele que realmente adquire o produto ou serviço

⁵⁵ Discorrendo sobre o princípio básico da transparência, Cláudia Lima Marques assevera: “O princípio da transparência rege o momento pré-contratual, rege a eventual conclusão do contrato. É mais do que um simples elemento formal, afeta a essência do negócio, pois a informação repassada ou requerida integra o conteúdo do contrato ou, se falha, representa a falha na qualidade do produto ou serviço oferecido [...]”. MARQUES, op. cit., p. 288.

⁵⁶ Acerca do dever de informar, prossegue a autora: “[...] como reflexos do princípio da Transparência temos o novo dever de informar o consumidor, seja através da oferta, clara e correta (leia-se aqui publicidade ou qualquer outra informação suficiente, art. 30) sobre as qualidades do produto e as condições do contrato, sob pena do fornecedor responder pela falha da informação (art. 20), ou ser forçado a cumprir a oferta nos termos em que foi feita (art. 35); [...]” Ibid., p. 288.

⁵⁷ GRINOVER, et. al., p. 267.

ofertado) quanto o potencial (o que está propenso a consumir). Justamente por isso ambos mereceram a tutela do CDC.

O segundo aspecto, também de grande relevância, que pode ser extraído do citado conceito, é que a oferta é vinculante, ou seja, uma vez apresentada ao consumidor, vincula seu proponente àquilo que apresentou acerca das características do produto ou serviço que pretende fornecer.

Como tudo isso ocorre antes do efetivo ato de consumo, com o objetivo de apreender a atenção do consumidor, importantíssimo que a oferta se dê de forma mais transparente possível, e que apresente, verdadeiramente, todas as características, qualidades, informações, de forma clara e de fácil compreensão por parte do consumidor, conforme dispõe o art. 31 do CDC, para que este exerça livremente seu poder de escolha, e sirva também como forma de prova para um possível ressarcimento na via judicial, caso o produto ou serviço adquirido não apresente todas as características ofertadas.

Prescreve o art. 31 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores⁵⁸.

Um aspecto que interessa ao ponto principal do tema proposto neste trabalho, é que as informações apresentadas na oferta, além de abranger todos aqueles pré-requisitos da norma supracitada, devem conter elementos que interessam ao consumidor para que ele possa fazer bem sua escolha, como as características e dados técnicos do produto ou serviço – aqui, no caso, o imóvel.

Quando a norma diz que a informação contida na oferta deve se dar de forma clara, significa que os dados técnicos que influem diretamente na qualidade do produto devem ser apresentados ao consumidor de tal forma que ele entenda aquelas especificações técnicas e quão importantes elas são para a qualidade do produto, em todas as suas características, incluindo a vedação acústica e não somente quanto aos aspectos de padrão estético do imóvel, por exemplo. Ou seja, demonstrar na prática em que consiste a observância, ou a falta dela, dos padrões de qualidade exigidos pelos órgãos fiscalizadores competentes (INMETRO, CONMETRO, ABNT, etc.).

⁵⁸ BRASIL, 1990, op. cit.

Por exemplo, na publicidade de um apartamento que está à venda, poderia constar a seguinte informação: foi construído conforme padrão de qualidade dos órgãos de referência (ABNT, INMETRO, entre outros), assegurando vedação acústica entre as unidades e o meio externo, não permitindo a propagação de sons, ruídos, conversas dos vizinhos condôminos, etc.

Caso não haja norma expedida pelos órgãos citados, estariam os fornecedores obrigados a cumprir os padrões de qualidades? O CDC caminha nesse sentido, qual seja, que o consumidor adquira produtos seguros e com qualidade. A falta de norma técnica regulamentando certas características ou padrões de produtos ou serviços, não exime o fornecedor das responsabilidades pela falta de qualidade do produto ou serviço prestado, apenas demonstra que o poder público, através dos órgãos competentes, também está descumprindo com seu dever de resguardar o consumidor, vulnerável nas relações de consumo.

É sempre importante lembrar que o consumidor é vulnerável, podendo ser facilmente enganado. Assim, não adianta o fornecedor colocar todas as especificações técnicas no memorial descritivo de forma que o consumidor não entenda, ou que somente os engenheiros, arquitetos, e profissionais da área entendam.

A questão é que os fornecedores omitem essas informações importantes nas suas ofertas, não apresentam todas as características que estão vinculadas ao seu produto. E devido a essa omissão, levam o consumidor a engano quando este adquire um produto cujos graves vícios ignora, seja porque foram omitidas essas informações quando da oferta daquele produto, seja porque não soube identificá-las no memorial descritivo, já que não compreende linguagem técnica.

Levando em conta que a oferta de produtos e serviços é veiculada geralmente através da publicidade, nesta também acontece a citada omissão. Mas aqui, é potencializada pelo poder de alcance e convencimento dos meios de comunicação. Nesta seara, o CDC também dispensou a devida atenção, porque é através dela que o consumidor é levado a consumir. A influência da publicidade é tamanha que interfere no poder de decisão do indivíduo. No entendimento de João Batista de Almeida⁵⁹:

A verdade, porém, é que a publicidade deixou de ter papel meramente informativo para influir na vida do cidadão de maneira tão profunda a ponto de mudar-lhe hábitos e ditar-lhe comportamento. Trata-se - é bem de ver - de instrumento poderosíssimo de influência do consumidor nas relações de consumo, atuando nas fases de convencimento e de decisão de consumir.

⁵⁹ ALMEIDA, op. cit., p. 83-84.

Trata-se de coibir a publicidade enganosa ou abusiva, quando omite informações de tão grande relevância sobre a qualidade do produto ou serviço que está sendo vendido, causando sérios prejuízos ao consumidor, não só de ordem econômica – pagar por aquilo que o produto não possui, mas também na esfera de sua saúde, haja vista que a falta de boa vedação acústica tem implicância direta na qualidade de vida.

João Batista de Almeida⁶⁰ lista alguns princípios relativos à propaganda apontados pela doutrina. Somente a título de exemplo, destacam-se três que guardam maior relevância com a questão do problema da vedação acústica nos edifícios, quais sejam:

2º) Princípio da veracidade (art. 31 c/c o art. 37, §§1º e 3º): a publicidade deve ser escoreta e honesta, segundo os requisitos legais. Deve conter uma apresentação verdadeira do produto ou serviço oferecido. Visa a manter corretamente informado o consumidor, para assegurar-lhe a escolha livre e consciente. Coíbe-se a publicidade enganosa.

3º) Princípio da não-abusividade (art. 31, c/c o art. 37, §2º): a publicidade deve preservar valores éticos de nossa sociedade e não induzir o consumidor a situação que lhe seja prejudicial. Colima-se afastar a publicidade abusiva.

4º) Princípio da transparência da fundamentação (art. 36, parágrafo único): a publicidade deve fundamentar-se em dados fáticos, técnicos e científicos que comprovem a informação veiculada, para informação aos interessados e eventual demonstração de sua veracidade.

As publicidades enganosa ou abusiva estão definidas no art. 37 do CDC⁶¹. A hipótese que se encaixa perfeitamente no tema deste trabalho é a da publicidade enganosa por omissão, uma vez que nada é mencionado acerca da falta de vedação acústica nos edifícios ou apartamentos que estão sendo anunciados. Está conceituada no §3º do art. 37 como aquela que “deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço”.

Logicamente a qualidade da vedação acústica do imóvel caracteriza-se como dado essencial⁶² que, caso não fosse omitida, teria grande influência sobre a escolha do consumidor.

⁶⁰ Ibid., p. 87.

⁶¹ Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

[...]

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço [...] BRASIL, 1990, op. cit.

⁶² Acredita-se que a vedação acústica nos imóveis é uma qualidade essencial porque, atualmente, nos grandes centros urbanos, os consumidores praticamente não têm opção senão, em sua grande maioria, dividir moradas coletivas – sejam condomínios horizontais, sejam verticais, edifícios, etc. Nas zonas rurais e pequenas cidades, talvez a vedação acústica não seja um tema tão relevante, posto que uma casa é razoavelmente distante da outra e não há interferência na qualidade de vida dos vizinhos. Mas, nos centros urbanos, as habitações coletivas são uma realidade cada vez mais necessária e presente - devido ao crescimento e aglomeração de pessoas -, razão pela qual

O que acontece, na verdade, é que o fornecedor sequer comenta esse dado na publicidade ou no memorial descritivo do imóvel, induzindo o consumidor a adquirir um produto que possivelmente não terá uma boa qualidade nesse quesito.

Por conta disso, “a publicidade enganosa vicia a vontade do consumidor que, iludido, acaba adquirindo produto ou serviço em desconformidade com o pretendido⁶³”. Com isso, os anúncios despidos de precisão na informação ou os que se utilizam de artifícios para envolver o leitor ou telespectador, não propiciam uma compra racional e segura.

Consultando aleatoriamente o memorial descritivo de empreendimentos ainda em construção de apartamentos que estão à venda⁶⁴, verifica-se que efetivamente os anúncios não primam pela precisão das informações. Ora, se na oferta fosse facilmente identificada pelo consumidor a falta de qualidade quanto à vedação acústica, quer dizer, a sua ineficácia em relação à capacidade de não permitir que ruídos externos ultrapassem as paredes e atinjam o apartamento que está sendo oferecido, dificilmente alguém teria interesse em adquirir um produto nessas condições, já que o problema afeta gravemente a qualidade de vida e a privacidade das pessoas.

No entanto, o fornecedor, em sua oferta, anuncia o imóvel utilizando sutilmente palavras ou frases genéricas, como forma de atrair o interesse do consumidor, caracterizando a falta de precisão da informação, quando o CDC estabelece totalmente de maneira contrária, exigindo que a informação seja clara e precisa, conforme o disposto no inciso III do art. 6º.

Alguns exemplos de frases comumente utilizadas nas ofertas de apartamentos: “Ótima localização”; “Apartamentos de 3 ou 4 quartos”; “materiais e acabamento de primeira qualidade”, etc.⁶⁵. Nota-se que em nenhum momento é possível identificar a eficácia da vedação acústica que o imóvel oferece. Normalmente tal circunstância sequer é objeto de indagação pelo consumidor quando vai realizar a compra de um bem. Primeiro, porque nem imagina a existência desse vício (é difícil imaginar que a estrutura de concreto e alvenaria não seja suficiente para conter a propagação de ruídos). Segundo, porque o consumidor já está

o requisito da vedação acústica é tão relevante nas relações de consumo imobiliárias urbanas, e, por conseguinte, a falta de vedação acústica gera um dano essencial à qualidade do bem imóvel adquirido.

⁶³ ALMEIDA, op. cit., p. 88.

⁶⁴ Disponíveis em sites de venda, nenhum deles (memorial descritivo) apresentou informações sobre a vedação acústica do edifício. Para conferir, acesse os links abaixo. Disponível em:

<http://www.cota.com.br/hotsites/porto_mare/docs/Porto_Mare_Residence.pdf>

<http://www.construtorafontana.com.br/arquivos/memorial/ducale_2009_memorial.pdf>

<<http://www.woa.com.br/#!/residenciais/>>. Siga o seguinte caminho para encontrar o memorial descritivo neste último site: Residenciais/conheça o empreendimento/Downloads/memorial descritivo. Acesso em: 09 mar. 2014.

⁶⁵ É comum constar informações genéricas como essas nos sites de venda de imóveis. Um exemplo pode ser extraído do seguinte site: GLOBO CONSTRUTORA. **No coração do estreito próximo a beira mar**. Disponível em: <<http://www.globoconstrutora.com.br/campanhas/elegance/>>. Acesso em: 09 mar. 2014.

seduzido pela propaganda/publicidade da forma como foi veiculada, levando-o a realizar a compra de maneira irracional e insegura, somente sentindo os efeitos maléficis da sua aquisição após passar a habitar o imóvel, e, aí sim, identifica o vício que até então desconhecia, percebendo o mau negócio que realizou.

Essa atitude de o fornecedor omitir na publicidade/propaganda características do imóvel que está vendendo, parece ser uma maneira de furtar-se às consequências que o Código de Defesa do Consumidor comina para aqueles que descumprem com o que foi ofertado, conforme o disposto nos arts. 30 e 35, abaixo transcritos:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

[...]

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos⁶⁶.

Sendo assim, deixando de anunciar acerca da qualidade da vedação acústica do apartamento, ou a falta dela, nesse ponto o fornecedor não poderia ser responsabilizado, já que não anunciou nada nesse sentido. Entretanto, o próprio CDC não permite que isso aconteça. Agindo dessa forma o fornecedor não seria responsabilizado pela vinculação do produto à oferta, mas, por outro lado, acabaria incidindo na hipótese de omitir, no anúncio, dados técnicos essenciais do produto, e, ao final, será responsabilizado da mesma forma (art. 31 e §1º do art. 37)⁶⁷.

Entre o rol, exemplificativo, de práticas abusivas vedadas expressamente pelo CDC em seu art. 39, encontram-se dois incisos que parecem se encaixar perfeitamente como abusos cometidos pelos fornecedores do produto objeto desta pesquisa. No inciso IV do citado artigo, o código considera como prática abusiva o ato do fornecedor que se prevalece “da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços”⁶⁸.

⁶⁶ BRASIL, 1990, op. cit.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid., grifo nosso

Aparentemente a ignorância em relação ao conhecimento acerca da qualidade da vedação acústica dos imóveis atinge a quase totalidade dos consumidores. Poucos deles, a exemplo dos engenheiros, arquitetos, projetistas, conhecem as especificidades que estão envolvidas na construção de um edifício, podendo, com isso, quando da aquisição de um apartamento, escolher, dentro do possível, aqueles que respeitam os padrões mínimos de qualidade no que toca à vedação acústica.

Já para aqueles que não possuem tal conhecimento (a grande maioria dos consumidores), o prevalecimento dos fornecedores sobre essa ignorância parece imperar nessa relação de consumo, deixando evidente a vulnerabilidade do consumidor, independentemente da sua condição social, frente aos agentes econômicos, no caso, grandes construtoras e empreiteiras. Neste ponto, a livre escolha do consumidor estará sendo comprometida.

O inciso VIII do art. 39 do CDC é o outro dispositivo que guarda próxima relação com o tema deste trabalho, por considerar abusiva a prática do fornecedor que

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 - CONMETRO⁶⁹.

Ainda que a inexistência de norma a respeito (ou mesmo existindo, se ela não possibilitar a satisfação do consumidor)⁷⁰ não seja capaz de afastar a responsabilidade do fornecedor pela colocação de produto sem qualidade no mercado de consumo, é bom lembrar que na construção civil estas normas são fundamentais para garantir a qualidade e desempenho das funcionalidades do imóvel.

A inexistência de normas, ou ineficácia das existentes, que obrigue o fornecedor a entregar ao consumidor produtos que atendam suas expectativas, apenas demonstra que o poder público também é omissor no seu dever de garantir a proteção do consumidor. No setor da construção civil, a qualidade do produto oferecido pelo fornecedor (apartamentos) depende muito da observância de parâmetros técnicos, tais quais os estudados na engenharia civil.

Visto a maneira como a oferta tem sido veiculada e de que forma a livre escolha do consumidor está sendo afetada por conta disso, buscar-se-á no próximo tópico verificar o posicionamento doutrinário sobre a incidência do CDC nos contratos imobiliários. Sendo

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ É o que se defende nesta pesquisa, haja vista que as normas técnicas estabelecem um padrão mínimo de qualidade. Assim, ainda que elas sejam observadas pelos fornecedores, não significa que o produto ou serviço está isento de apresentar vícios. Ver item 4.7.

afirmativa a hipótese de aplicação do Código de Defesa do Consumidor nesse tipo de contrato, é possível defender a aplicação das normas protetivas quando um imóvel apresentar baixa qualidade em sua vedação acústica.

2.7. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Antes de tratar da incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor em relação ao objeto deste trabalho, cabe mencionar, com respaldo de Cavalieri⁷¹, que “Vários contratos estão incluídos na categoria de contratos imobiliários, que vão desde a incorporação/construção de grandes empreendimentos, até o de empreitada, de administração de imóveis, de promessa de compra e venda, de locação e outros”. Não serão analisados todos eles, mas somente aqueles que têm uma relação mais direta com o objeto deste estudo, quais sejam, a incorporação/construção e o contrato de empreitada.

Encontra-se a definição de contrato de incorporação imobiliária no parágrafo único⁷² do artigo 28 da Lei 4.591/1964, que dispõe: “Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (VETADO)”.

No artigo 29⁷³ da mesma Lei está conceituado o incorporador como:

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

Entre outras obrigações, o incorporador tem que entregar o prédio de acordo com o projeto de construção e o memorial descritivo, conforme dispõe o artigo 32⁷⁴, alíneas d e g da Lei 4.591/1964:

⁷¹ CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 266.

⁷² BRASIL. **Lei n. 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 31 maio 2013.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ Ibid.

O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:
 [...]

- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- [...]
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei.

Com relação à incidência do CDC, pelos conceitos apresentados acima é possível verificar que o incorporador/construtor é um fornecedor de produtos ou serviços consoante o disposto no art. 3º da Lei consumerista. Ao construir unidades imobiliárias assume a obrigação de dar coisa certa, ou seja, o produto. Quando contrata a construção assume a obrigação de fazer, que é a prestação de um serviço. Dessa forma, ao obrigar-se pela entrega do produto ou pela prestação do serviço com o destinatário final, estará formada a relação de consumo, necessariamente regulada pelo Código de Defesa do Consumidor⁷⁵.

No contrato de incorporação imobiliária o incorporador faz a venda antecipada dos apartamentos para arrecadar o dinheiro necessário para a construção do edifício. Como dito acima, realizada essa venda para um consumidor (destinatário final), aplica-se o CDC⁷⁶. A aplicação ou não do Código do Consumidor depende somente da caracterização do adquirente do imóvel como destinatário final. Em relação ao incorporador não há a menor dúvida de que é considerado fornecedor.

Nota-se, portanto, que não há como negar a aplicação do CDC neste tipo de relação jurídica, uma vez que a própria lei consumerista dispõe expressamente nesse sentido quando define a figura do fornecedor, entre os quais encontra-se o construtor.

Percebe-se que o campo de aplicação do CDC é relacional⁷⁷, ou seja, a sua incidência depende da caracterização dos dois sujeitos que compõem a relação jurídica, fornecedor e consumidor. Não só disso, mas também do objeto transacionado, no caso em tela o imóvel, como produto. Já restou demonstrado que o construtor é um fornecedor, e tendo em vista que o Código de Defesa do Consumidor visa a tutelar um ser vulnerável, as relações travadas entre dois fornecedores ou entre dois civis que não se enquadram nessa categoria de fornecedores,

⁷⁵ CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 268.

⁷⁶ Para Cláudia Lima Marques: “Quanto ao contrato de incorporação imobiliária, em que o incorporador faz uma venda antecipada dos apartamentos, para arrecadar o capital necessário para a construção do prédio, fácil caracterizar o incorporador como fornecedor, vinculado por obrigação de dar (transferência definitiva) e de fazer (construir). A caracterização do promitente comprador como consumidor, dependerá da destinação final do bem ou da aplicação de uma norma extensiva, como a presente no art. 29 do CDC” MARQUES, op. cit., p. 170.

⁷⁷ Considerando que a relação de consumo se dá entre consumidor e fornecedor, Cláudia Lima Marques defende que o campo de aplicação do CDC é relacional BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 65-67.

não devem ser por ele reguladas⁷⁸, mas sim pelo Código Civil ou Comercial, dependendo do caso, pois nessas hipóteses as relações estarão sendo formadas entre iguais.

Por exemplo, se uma pessoa vende o seu apartamento para um amigo ou outra pessoa civil qualquer, o negócio realizado entre elas deve ser regulado pelo Código Civil, pois ambas são sujeitos iguais que não se enquadram na categoria de consumidoras. Falta, de um lado, a caracterização do fornecedor (profissional ou empresário), ou seja, elas não são experts ou profissionais no ramo imobiliário. Da mesma forma, se a venda do apartamento se dá entre uma construtora e uma imobiliária a relação existente é formada entre iguais, com a consequente aplicação do Código Civil, que regula as obrigações privadas, ou do Código Comercial, que cuida dos negócios firmados entre empresários. Não há um ser vulnerável (consumidor) que justifique a aplicação do CDC. O consumidor somente aparece diante de um fornecedor. Esse é o aspecto relacional que vai estabelecer ou não o campo de aplicação do CDC.

Claudia Lima Marques⁷⁹ desenvolve bem essa questão através de um exemplo:

[...] se dois civis, duas vizinhas amigas, contratam (compra e venda de uma jóia antiga), nenhuma delas é consumidora, pois falta o fornecedor (o profissional, o empresário), são dois sujeitos “iguais”, regulados exclusivamente pelo Código Civil. Sendo assim, à relação jurídica de compra e venda da jóia de família aplica-se o Código Civil, a venda é fora do mercado de consumo. Se dois comerciantes ou empresários contratam (compra e venda de diamantes brutos para lapidação e revenda), o mesmo acontece: são dois “iguais”, dois profissionais, no mercado de produção ou de distribuição, são dois sujeitos iguais regulados pelo Código Civil (que regula as obrigações privadas empresariais e civis) e pelas leis especiais do direito comercial, direito de privilégio dos profissionais, hoje empresários. Já o ato de consumo é um ato misto, entre dois sujeitos diferentes, um civil e um empresário, cada um regulado por uma lei (Código Civil e Código Comercial), e a relação do meio e os direitos e deveres daí oriundos é que é regulada pelo CDC. É um direito especial subjetivamente e relacional, como vimos.

Resta verificar se o imóvel pode ser considerado um produto. O próprio CDC, no §1º do art. 3º, definiu produto como sendo “qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”. O termo “produto” está ligado ao resultado da produção no mercado de consumo. Imóvel tem o mesmo sentido do conceito tradicional apresentado pelo art. 79 do Código Civil, que diz: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Nesse sentido, um edifício, ao mesmo tempo que é um bem imóvel resultante de produção, é um produto consoante o Código de Defesa do Consumidor⁸⁰.

⁷⁸ Como foi adotada neste trabalho a corrente do finalismo aprofundado, ficam ressalvadas as hipóteses excepcionais de incidência do CDC para pequenas empresas e profissionais, desde que comprovem sua vulnerabilidade perante o outro fornecedor e a relação de consumo esteja fora do âmbito de sua especialidade.

⁷⁹ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 66-67.

⁸⁰ NUNES, op. cit., p. 90-91.

Em que pese a existência de uma lei especial regulamentando a matéria, Lei 4.591/64, aplica-se aos contratos imobiliários o CDC pelo fato de este possuir regras de ordem pública que devem ser observadas, como o equilíbrio e a boa-fé nas relações de consumo⁸¹.

Para Cláudia Lima Marques, “[...] as normas do CDC são gerais e não revogam expressamente a lei especial existente e nem são revogados por leis especiais posteriores⁸²”. Isso porque, naquilo que não forem incompatíveis, uma não exclui a aplicação da outra⁸³.

O outro tipo de contrato que cabe mencionar neste trabalho é o contrato de empreitada, já que também vai acabar atingindo a figura do consumidor. Carlos Roberto Gonçalves⁸⁴ conceitua empreitada como sendo o

[...] contrato em que uma das partes (o empreiteiro), mediante remuneração a ser paga pelo outro contraente (o dono da obra), obriga-se a realizar determinada obra, pessoalmente ou por meio de terceiros, de acordo com as instruções destes e sem relação de subordinação. Constitui, também, uma prestação de serviço (locatio operarum), mas de natureza especial.

Importante identificar todos os envolvidos nesta relação de consumo, pois haverá solidariedade entre os fornecedores que desrespeitarem os direitos do consumidor. Da mesma forma que a incorporação é aplicada ao CDC, a empreitada também deve seguir suas determinações, pois a construção civil está inserida no âmbito das relações de consumo⁸⁵, de sorte que o empreiteiro responderá tanto pelo fato do serviço (art. 14), quanto pelos vícios encontrados na obra (arts. 18 a 25).

⁸¹ São os ensinamentos de Cláudia Lima Marques, quando diz: “[...] No caso existe lei especial, a Lei 4.591/64 e suas modificações, mas as regras de ordem pública do CDC terão aplicação para regular o novo equilíbrio e boa-fé obrigatórios aos contratos de consumo” MARQUES, op. cit., p. 170.

⁸² Ibid., p. 169.

⁸³ Nesse sentido prossegue a autora, citando Tenório: “[...] O CDC não trata de nenhum contrato em especial, mas se aplica a todos, a todos os tipos de contratos, se contratos de consumo. Neste caso não revogará as normas especiais referentes a estes contratos, que nem sempre são de consumo, mas afastará a aplicação das normas previstas nas leis especiais anteriores que forem incompatíveis com o novo espírito tutelar e de equidade do CDC” Ibid., p. 169.

⁸⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. v. 3. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012a, p. 369.

⁸⁵ Segundo Gonçalves: “Em regra, a construção civil se insere no âmbito das relações de consumo, sendo então regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Com efeito, o art. 3º deste diploma define fornecedor como pessoa física ou jurídica que desenvolve determinados tipos de atividade. Entre as atividades enumeradas, encontra-se expressamente consignada a construção. Da mesma forma, o art. 12, que já trata especificamente da “responsabilidade pelo fato do produto e do serviço”, menciona expressamente o construtor como responsável, nas condições fixadas. Com isso, percebe-se desde logo que os contratos de construção, em que o fornecedor desenvolva tal atividade, em benefício de pessoa física ou jurídica que utilize seus produtos ou serviços como destinatário final, tipificam-se perfeitamente como relações de consumo. E, certamente, a grande maioria dos contratos de construção integram a categoria dos contratos de consumo. [...] O estatuto consumerista fornecerá, por sua vez, os elementos essenciais aplicáveis a esse tipo de relação, como, por exemplo, os atinentes à responsabilidade objetiva, respondendo o empreiteiro pelo fato do serviço, com excludentes limitadas (CDC, art. 14, § 3º); aos vícios da obra, segundo os arts. 18 a 25 do aludido diploma; às cláusulas abusivas (art. 51); à interpretação das cláusulas contratuais da maneira mais favorável ao consumidor etc.” Ibid., p. 370.

Assim como na incorporação imobiliária, para o contrato de empreitada a incidência do CDC vai depender da caracterização ou identificação do consumidor como sendo o destinatário final do bem construído⁸⁶.

Quando Paulo Jorge Scartezini Guimarães comenta a conceituação de fornecedor contida no art. 3º do CDC, reforça a tese de outros autores que consideram relação de consumo as transações imobiliárias de aquisição de apartamentos de construtoras ou incorporadoras. Nas palavras do mencionado autor⁸⁷:

Produto, nos termos do §1.º do art. 3.º é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.
Espandendo qualquer dúvida, principalmente aquelas advindas das legislações estrangeiras, incluiu os bens imóveis e os produtos naturais (por exemplo, os agrícolas). Por isso, em qualquer aquisição de apartamentos de construtoras ou incorporadoras aplica-se o Código de Defesa do Consumidor.

Diante dessa constatação de efetiva incidência do CDC nos contratos imobiliários, tem-se como decorrência lógica que para quaisquer defeitos encontrados no produto objeto da relação entre o fornecedor e o consumidor, no caso o apartamento, deverão ser observadas as disposições referentes aos direitos do consumidor contidas na lei de proteção. Fala-se aqui em defeitos no seu sentido amplo, abarcando tanto o fato quanto o vício do produto ou do serviço.

Assim, sendo constatado defeito ou vício no produto o fornecedor deverá ser responsabilizado, tanto em relação aos serviços técnicos de construção quanto ao material empregado na obra⁸⁸.

Demonstrado que as duas espécies de contrato (incorporação imobiliária e empreitada) são reguladas pelo Código de Defesa do Consumidor, resta analisar como o vício do produto

⁸⁶ Assim explica Claudia Lima Marques: “Existe ainda o contrato de locação de obra ou empreitada, o qual objetiva a execução de determinada obra (resultado final), neste o empreiteiro se obriga, sem subordinação ou vínculo empregatício, a realizar certa obra para outro. É uma obrigação de fim (resultado final), regulada pelo Código Civil de 1917 já com seguranças especiais, como a garantia de ‘solidez e segurança’ do art. 1.245. Mas a empreitada situa-se no campo genérico da locação de serviços e se o empreiteiro caracteriza-se facilmente como fornecedor, falta apenas caracterizar o co-contratante como consumidor, sempre que for o destinatário final do bem construído” MARQUES, op. cit., p. 169-170.

⁸⁷ GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezini. **Vícios do Produto e do Serviço por Qualidade, Quantidade e Insegurança**: cumprimento imperfeito do contrato. 2. ed. rev. atual. e amp. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 79.

Diferente não é a posição de Pedro Elias Avvad, demonstrando que “[...] os negócios imobiliários, como os de incorporação, construção, compra e venda de imóveis, sofem também a disciplina da Lei nº 8.078, pois os incorporadores e vendedores de imóveis são fornecedores e o produto deles é o imóvel expressamente definido no art. 3º, §1º, já antes referido. E o adquirente, ou promitente comprador de imóvel, é o consumidor. AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 546-547.

⁸⁸ Nesse sentido, posiciona-se Zelmo Denari: “Construtor é aquele que introduz produtos imobiliários no mercado de consumo, através do fornecimento de bens ou serviços. Sua responsabilidade por danos causados ao consumidor pode decorrer dos serviços técnicos de construção, bem como dos defeitos relativos ao material empregado na obra. Nesta última hipótese, responde solidariamente com o fabricante do produto defeituoso, nos termos do §1º do art. 25 do CDC” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 190.

em relação à falta de qualidade na vedação acústica dos edifícios, por afetar a vida dos consumidores, pode ser enfrentado pelas normas protetivas do CDC. É o que será verificado no próximo capítulo.

3 PANORAMA GERAL ACERCA DO VÍCIO DO PRODUTO

Nesta parte do trabalho serão destacados alguns pontos importantes das seções III e IV do capítulo IV do CDC para serem comentados, e diante da delimitação do tema que se propõe a abordar nesta pesquisa, limitar a análise somente nos aspectos que, à primeira vista, fazem uma maior conexão com o vício da vedação acústica nos edifícios. Com isso, é necessário ter uma noção, ainda que mínima, da responsabilidade solidária dos fornecedores, do prazo de que dispõe o consumidor para reclamar do vício, da caracterização do vício da vedação acústica (se é oculto ou aparente), se a responsabilidade do fornecedor é objetiva ou subjetiva e que alternativas de ressarcimento a lei consumerista oferece ao consumidor no caso de vício do produto. Ao final do capítulo, e devido ao modo como a questão tem sido apresentada e resolvida no judiciário, também será imprescindível abordar o direito de vizinhança regulado no Código Civil, para fazer a distinção entre o uso normal e anormal da propriedade, importante para identificar o vício da vedação acústica e a partir daí buscar amparo no CDC.

De início, é relevante apresentar a distinção entre fato e vício.

3.1 DISTINÇÃO ENTRE FATO E VÍCIO

O fato do produto ou serviço não será abordado neste trabalho, porque a falha na vedação acústica do edifício representa um vício. Para uma clara compreensão, no entanto, é necessário que se faça a distinção⁸⁹ entre os dois institutos.

Pode-se dizer que a distinção entre o fato e o vício está na gravidade que representa para a saúde do consumidor. Ambos decorrem do defeito que o produto ou serviço apresenta. Só que no fato esse defeito é tão grave que compromete a segurança do produto ou serviço e causa dano material ou moral para o consumidor. Ou seja, o defeito, pela sua gravidade, vai além do próprio produto ou serviço e fere diretamente a incolumidade do consumidor. Já o vício é decorrente de defeito que fica restrito ao produto ou serviço, externado pelo seu “mau funcionamento ou não funcionamento⁹⁰”.

⁸⁹ Outras possíveis distinções não serão aqui abordadas, a exemplo dos responsáveis perante o consumidor, que no fato - caput do art. 12 - o CDC refere-se somente ao fabricante, produtor, construtor e ao importador, enquanto que no vício - caput do art. 18 - o CDC utiliza a expressão genérica “fornecedor”, colocando todos os partícipes do ciclo de produção como responsáveis pelo vício. Também as hipóteses de excludentes de responsabilidade pelo fato (§3º do art. 12) e que não aparecem na seção destinada ao vício não serão comentadas por ora. Defende-se, no item 4.6, a aplicação das excludentes para o vício.

⁹⁰ Cavalieri sintetiza com clareza a distinção entre fato e vício do produto ou do serviço: “[...] A palavra-chave neste ponto é defeito. Ambos decorrem de um defeito do produto ou do serviço, só que no fato do produto ou do

Odete Novais Carneiro Queiroz⁹¹ classifica o fato como prejuízo extrínseco ao bem e o vício como prejuízo intrínseco:

O consumidor poderá sofrer lesão por acidentes do consumo, advindos de defeitos do produto ou do serviço, e aí ter-se-ão os prejuízos extrínsecos ao bem (atingindo a saúde e a segurança do mesmo) e aqueles decorrentes da depreciação ou vício do produto ou do serviço, que são os prejuízos intrínsecos.

Com a sucinta exposição acima, é possível concluir que na responsabilidade pelo fato a preocupação está na segurança dos produtos e serviços, enquanto que na responsabilidade pelo vício a atenção está voltada para o correto funcionamento dos mesmos, ou seja, devem atender às finalidades próprias a que se destinam⁹².

Um exemplo ajuda a compreender melhor os dois institutos em comento. Imagine-se que um consumidor compre um liquidificador e ao ligá-lo na tomada receba uma descarga elétrica causada por algum defeito no eletrodoméstico, ocasionando vários ferimentos ou mesmo a sua morte. Nesse caso, a responsabilidade do fornecedor será pelo fato do produto (art. 12 do CDC). O defeito no aparelho era tão grave que o tornou inseguro, colocando em risco a saúde do consumidor. Ninguém espera que do uso desse utensílio doméstico haja risco de tomar um choque (art. 12, §1º, II, do CDC), ao contrário de uma faca, por exemplo, que traz um alto grau de periculosidade em seu manuseio pela própria função do instrumento em si, sendo essa realidade de todos conhecida.

Utilizando o mesmo exemplo acima, se o liquidificador simplesmente não funcionar ou não triturar os alimentos da forma que se espera, a responsabilização do fornecedor será pelo vício do produto (art. 18 do CDC). O defeito ou a má qualidade do eletrodoméstico o tornou impróprio ao consumo a que era destinado, ou seja, o que o consumidor deseja quando adquire esse utensílio é que ele atinja suas próprias finalidades – funcionar e liquidificar.

serviço o defeito é tão grave que provoca um acidente que atinge o consumidor, causando-lhe dano material ou moral. O defeito compromete a segurança do produto ou serviço. Vício, por sua vez, é defeito menos grave, circunscrito ao produto ou serviço em si; um defeito que lhe é inerente ou intrínseco, que apenas causa o seu mau funcionamento ou não funcionamento.

Se A, dirigindo seu automóvel zero-quilômetro, fica repentinamente sem freio, mas consegue parar sem maiores problemas, teremos aí o vício do produto; mas se A não consegue parar, e acaba colidindo com outro veículo, sofrendo ferimentos físicos, além de danos nos dois automóveis, aí já será fato do produto. Se alguém instala uma nova televisão em sua casa, mas esta não produz boa imagem, há vício do produto; mas, se o aparelho explodir e incendiar a casa, teremos um fato do produto” CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 288-289.

⁹¹ QUEIROZ, Odete Novais Carneiro. **Da Responsabilidade por Vício do Produto e do serviço**: Código de Defesa do Consumidor Lei 8.078, de 11.09.90. v. 11. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, p. 50.

⁹² Segundo Leonardo Roscoe Bessa: “Enquanto na responsabilidade pelo fato a preocupação maior é com a segurança dos produtos e serviços, na responsabilidade pelo vício o foco principal é a sua adequação real às finalidades próprias, ou seja, o ar condicionado deve esfriar o ambiente, a televisão transmitir imagens e sons, a caneta possibilitar a escrita, o serviço de colocação de telhas impedir que a água da chuva ingresse no imóvel etc.” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 140.

No primeiro caso, fato, o defeito foi além do produto e atingiu a saúde do consumidor. A responsabilidade do fornecedor é decorrente do acidente de consumo; no segundo, vício, o defeito manteve-se restrito ao próprio produto, impedindo seu regular funcionamento. A responsabilidade do fornecedor é pela inadequação do produto.

Outro exemplo de fato do produto relacionado à construção civil: No dia 22 de fevereiro de 1998, o edifício Palace 2, no Rio de Janeiro, desabou parcialmente, causando a morte de oito pessoas. Concluiu-se que a causa do desabamento foi um erro de cálculo estrutural nos pilares de sustentação e a má execução da obra⁹³. O defeito (fato do produto), fez com que o prédio ruísse, colocando em risco e efetivamente tirando a vida de alguns consumidores. Esta monografia não tratará de defeitos tão graves, mas do vício de vedação acústica decorrente da ineficácia das paredes, pisos, lajes, fachadas, etc., em impedir que ruídos causem incômodos aos moradores.

O mesmo raciocínio pode ser empregado para explicar o fato e vício do serviço.

O título deste capítulo indica que para o tema proposto neste trabalho interessa especificamente o vício do produto, apresentado sob a forma de falha na vedação acústica dos edifícios, o que gera para o consumidor transtornos decorrentes dessa falta de qualidade, conforme oportunamente será demonstrado de forma mais detalhada em subitem próprio, quando serão analisados os efeitos do vício da vedação acústica.

Efetivamente, a falta de vedação acústica nos edifícios representa um vício, porquanto o mencionado defeito não traz perigo para a vida ou integridade física do consumidor, já que não envolve riscos de segurança e solidez do prédio, cuja caracterização traria a hipótese de fato do produto, conforme o exemplo acima.

A falta de vedação acústica representa um vício de qualidade. O próprio CDC no art. 18, caput, especifica o que entende por vício de qualidade, como sendo aquele que torna o produto impróprio ou inadequado ao consumo a que se destina ou lhe diminua o valor, assim como por aquele decorrente da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária. O §6º do mesmo artigo dispõe sobre o que entende por impróprio ao uso e consumo, destacando do inciso II os produtos nocivos à saúde e em desacordo com as normas regulamentares de fabricação e apresentação, e do inciso III os produtos “que, por qualquer motivo, se revelem inadequados ao fim a que se destinam”. Pelo termo “indicação” o caput do art. 18 faz referência ao aspecto da publicidade e da informação (art. 30), bem como da oferta (art. 31). Todas, sendo elementos essenciais do produto, entram

⁹³ FOLHA DE SÃO PAULO. **Desabamento do Palace 2 matou oito no Rio**. 2002. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u59779.shtml>>. Acesso em: 05 jun. 2014.

no rol das possibilidades de causar vício⁹⁴. Já restou demonstrado, quando foi comentado o princípio da informação, que em relação ao vício da vedação acústica os fornecedores de imóveis não estão respeitando esse princípio, bem como os requisitos da oferta também não estão sendo observados. Por outro lado, um imóvel incapaz de proporcionar conforto acústico ao consumidor se revela inadequado ao fim a que se destina, o de uma residência. O vício da vedação acústica representa, portanto, um vício do produto pela falta de qualidade do imóvel.

Feita essa preliminar e necessária distinção entre fato e vício, é tempo de averiguar, em linhas gerais, como o CDC trabalha a questão da responsabilidade solidária entre os fornecedores.

3.2 OS FORNECEDORES E A QUESTÃO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

Um produto dificilmente chega ao mercado de consumo pelo esforço de um único fornecedor. Envolve toda uma cadeia de produção com vários atores participantes, uns responsáveis pela extração da matéria-prima, outros pela produção das peças, outros pela montagem, outros pela distribuição, outros pela comercialização, etc., até o produto chegar às mãos dos consumidores.

Não foi por outro motivo que o CDC dispôs de forma tão ampla sobre o conceito de fornecedor, em seu art. 3º, como sendo “toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços⁹⁵”.

Todas essas atividades descritas pelo Código do Consumidor de uma forma ou de outra colaboram para que o produto ou serviço seja disponibilizado no mercado. Nada mais justo que todos também assumam sua parcela de responsabilidade pela falta de qualidade daquilo que ajudaram a fornecer.

No CDC, os dispositivos que tratam da solidariedade estão expressamente previstos no parágrafo único do art. 7º; art. 18, caput; art. 19, caput; §§ 1º e 2º do art. 25; §3º do art. 28; art. 34, caput. Trata-se de solidariedade legal, tendo em vista que esta não se presume (art. 265 do Código Civil de 2002).

Há solidariedade, nos termos do art. 264 do Código Civil de 2002, “quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou

⁹⁴ NUNES, op. cit., p. 173-174.

⁹⁵ BRASIL, 1990, op. cit.

obrigado, à dívida toda”. Nesse sentido, a responsabilidade de todos os fornecedores que compõem a cadeia de produção é solidária, o que significa dizer que tanto o fabricante como o construtor, comerciante, produtor, importador, comerciante etc., podem ser acionados judicialmente quanto à qualidade do produto⁹⁶.

No caso desta monografia, como trata-se, na maioria das vezes, de compra e venda em que o fornecedor (imobiliária, construtora, empreiteira, etc.) obriga-se a entregar a coisa (um apartamento), o art. 18 do CDC prevê a responsabilidade solidária dos fornecedores pelos vícios de qualidade. Desse modo, caso seja entregue um imóvel com vício de vedação acústica, poderá o consumidor exigir a devida reparação de um, de alguns ou de todos os fornecedores que colocaram o produto no mercado de consumo.

Sobre o assunto, comenta Zelmo Denari⁹⁷:

[...] o consumidor poderá, à sua escolha, exercitar sua pretensão contra todos os fornecedores ou contra alguns, se não quiser dirigi-la apenas contra um. Prevalecem, in casu, as regras da solidariedade passiva, e, por isso, a escolha não induz concentração do débito: se o escolhido não ressarcir integralmente os danos, o consumidor poderá voltar-se contra os demais, conjunta ou isoladamente [...].

Importante lembrar que o art. 88 do CDC veda a denúncia da lide⁹⁸. Embora o mencionado artigo faça referência ao fato do produto, deve ser aplicado analogicamente também para os casos de responsabilidade solidária⁹⁹.

Com isso, caso uma ação seja proposta contra a imobiliária que vendeu o apartamento, não poderá ela alegar litisconsórcio passivo necessário¹⁰⁰ entre os demais responsáveis para

⁹⁶ É o que defende Leonardo Roscoe Bessa: “[...] a pretensão do consumidor em relação à substituição do produto, à devolução do valor pago ou ao abatimento proporcional do preço, além das perdas e danos (§1º. do art. 18), pode ser dirigida tanto ao comerciante, como ao fabricante ou a qualquer outro fornecedor intermediário que tenha participado da cadeia de produção e circulação do bem (importador, distribuidor etc)” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 150.

⁹⁷ GRINOVER, et. al., p. 215.

⁹⁸ “[...] denúncia da lide é a modalidade de intervenção forçada de terceiro provocada por uma das partes da demanda original, quando esta pretende exercer contra aquele direito de regresso que decorrerá de eventual sucumbência na causa principal” CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de direito processual civil**. v. I. 21. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 191-192.

Há divergências entre os autores em relação ao disposto no art. 88 do CDC, se o Código realmente quis se referir à denúncia da lide ou se seria o caso de chamamento ao processo. Fredie Didier Jr., por exemplo, se posiciona no sentido de que o CDC, no art. 88, quis se referir ao instituto do chamamento ao processo e não da denúncia da lide. É que, segundo o autor, por força do parágrafo único do art. 7º do CDC, e de outros que tratam da responsabilidade solidária do fornecedor, “a modalidade interventiva cabível é o chamamento ao processo (art. 77 do CPC)”. Isso porque, continua o processualista, o chamamento ao processo “é modalidade interventiva que beneficia, unicamente, o devedor solidário demandado, em detrimento do credor-autor, que terá de demandar contra quem, a princípio, embora pudesse fazê-lo, não quis promover a demanda” DIDIER JR., Fredie. **A denúncia da lide e o chamamento ao processo nas causas coletivas de consumo**. Disponível em: <<http://www.didiersodrerosa.com.br/artigos/Fredie%20Didier%20Jr.%20-%20A%20denuncia%C3%A7%C3%A3o%20da%20lide%20e%20o%20chamamento%20ao%20processo%20nas%20causas%20coletivas%20de%20consumo.pdf>>. Acesso em: 02 jun. 2014, p. 4.

⁹⁹ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 151.

ingressar na lide, por força do disposto no art. 88 do CDC. Quando muito, poderá a imobiliária, caso seja condenada, mover ação regressiva contra os demais responsáveis (construtora, empreiteira, etc.), cobrando do verdadeiro culpado a quantia que houver despendido.

É o que se extrai dos ensinamentos de Guimarães¹⁰¹, quando diz:

Em resumo, escolhendo o consumidor um ou alguns entre todos os fornecedores, não poderão os réus alegar a existência de litisconsórcio passivo necessário, impondo o ingresso dos demais responsáveis.

Sendo proposta a ação contra o comerciante e havendo condenação, poderá este, em ação regressiva, cobrar do verdadeiro culpado (produtor, fabricante, construtor etc.) os valores que tiver desembolsado.

O CDC, como o próprio nome indica, tem por objetivo proteger o consumidor, e ao estabelecer essa responsabilidade solidária entre todos os componentes da cadeia produtiva, nada mais fez do que dar proteção à parte mais fraca da relação de consumo, através da “efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais”, prevista como direito básico no inciso VI do art. 6º.

Denota-se disso tudo, que o CDC visa a garantir a proteção do consumidor da maneira mais ampla possível, assegurando que se vier a sofrer algum dano, seja efetivamente ressarcido.

Contudo, mesmo o consumidor dispendo de uma lei protecionista, a máxima “o Direito não socorre aos que dormem” vale também para o CDC, de sorte que aquele que tiver seu direito violado terá um prazo para exigir a devida reparação.

3.3 O PRAZO DECADENCIAL PARA RECLAMAR DO VÍCIO

Diferentemente do Código Civil – art. 441 -, em que para a caracterização do vício impõe-se a condição de que ele seja oculto, o Código de Defesa do Consumidor (art. 26) considera vício tanto o oculto quanto o aparente. É o que preleciona Guimarães¹⁰², aduzindo

¹⁰⁰ Entre outras classificações, o litisconsórcio pode ser ativo, passivo ou misto. Há litisconsórcio passivo “quando um autor demanda em face de vários réus”. O litisconsórcio pode ser, ainda, necessário ou facultativo. Há litisconsórcio necessário “quando a presença de todos os litisconsortes é essencial para que o processo se desenvolva em direção ao provimento final de mérito. [...] a ausência de algum deles implica ausência de legitimidade dos que estiverem presentes, devendo o feito ser extinto sem resolução do mérito” CÂMARA, op. cit., p. 160. Diante dessas considerações, pode-se dizer que ocorre o litisconsórcio passivo necessário quando a presença de todos os réus é necessária para que haja provimento final de mérito. Na ausência de algum deles, o feito será extinto sem resolução de mérito.

¹⁰¹ GUIMARÃES, op. cit., p. 191.

¹⁰² Ibid., p. 172.

que o “requisito básico da “ocultação” foi parcialmente alterado pela Lei n. 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor – onde consta (art. 26) que o vício pode ser também aparente”.

Paulo Jorge Scartezini Guimarães¹⁰³ justifica a proteção pelo CDC mesmo nos casos em que o vício é aparente, nos seguintes termos:

Com o advento do Código de Defesa do Consumidor, estamos convictos de que o legislador pátrio efetivamente pretendeu inovar ao permitir a alegação do vício quando ele for aparente, e isso pela consciência de uma nova realidade mercadológica.

Nos dias atuais, de produção e consumo em massa, de revolução industrial e tecnológica, em que proliferam bens e serviços variados, não mais pode o homem ter conhecimento técnico sobre todos os bens; também já não é possível, até por questão de tempo, que faça o consumidor uma verificação de cada coisa ou serviço adquirido ou utilizado.

Dessa forma, o consumidor deve atentar para o prazo de que dispõe para reclamar do produto ou serviço com vício. É decadencial, sendo de 30 dias para não duráveis e de 90 para duráveis (art. 26, incisos, I e II). Na hipótese de vício oculto, o prazo inicia-se no momento em que ficar evidenciado o vício (art. 26, §3º).

Os incisos I e II do art. 26 tratam do prazo decadencial para reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação. Nesse caso, o §1º disciplina que a contagem do prazo inicia a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

Há doutrinador¹⁰⁴ que procura fazer distinção entre “aparente” e “fácil constatação”. No entanto, o mais importante é fazer uma interpretação tendo em conta a finalidade da norma. No caso, a relevância está em fazer a distinção entre o vício aparente ou de fácil constatação e o vício oculto, para determinar o início da contagem do prazo decadencial.

Por aparente deve-se entender a maior ou menor facilidade de se identificar ou não o vício, trazendo a mesma ideia de fácil constatação. Logo, as duas expressões seriam equivalentes¹⁰⁵, não havendo muita importância prática na distinção entre elas. O que interessa saber é que a aparência do vício irá depender da complexidade do produto ou serviço e do conhecimento técnico do consumidor¹⁰⁶.

¹⁰³ Ibid., p. 175.

¹⁰⁴ NUNES, op. cit., p. 354-355.

¹⁰⁵ Para Cavalieri vício aparente é o vício de fácil constatação. CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 335.

¹⁰⁶ Discorrendo sobre o assunto, Leonardo Roscoe Bessa pondera: “[...] a qualidade ou não de aparente irá depender diretamente da maior ou menor complexidade do produto ou serviço e, ao mesmo tempo, do nível de conhecimento técnico do consumidor. O que é aparente para determinado consumidor não é nada aparente para tantos outros [...]”. Mais adiante prossegue o autor: “Com o adjetivo aparente, pretendeu-se, em última análise, aludir à facilidade ou não de identificação imediata do vício, o que conduz justamente à ideia de fácil constatação, que varia conforme a complexidade do produto e as características individuais do consumidor. Portanto, aparente e fácil constatação são expressões que se equivalem. Não há distinção entre vício aparente e vício de fácil

Para o tema desta pesquisa, pelo fato de o problema da vedação acústica nos edifícios tratar-se de vício oculto, interessa o disposto no §3º do mesmo art. 26. Dessa forma, em relação ao prazo decadencial de que dispõe o consumidor para reclamar, relevante estabelecer a caracterização do vício da vedação acústica como sendo vício oculto, importante para o início da contagem do prazo.

3.4 CARACTERIZAÇÃO DA FALTA DE VEDAÇÃO ACÚSTICA COMO VÍCIO OCULTO

Fácil é constatar que o vício da vedação acústica caracteriza-se como vício oculto, uma vez que decorre da falta de capacidade dos pisos e paredes divisórias em evitar a passagem de ruídos entre as unidades e aqueles provenientes do meio externo, ou seja, decorre da construção como um todo. A contrário sensu, não é um vício aparente ou de fácil constatação como uma parede manchada ou com rachaduras, uma porta ou uma lâmpada quebrada, etc. Dessa forma, o consumidor somente tomará ciência do vício que apresenta seu imóvel quando já realizado o negócio e nele estiver efetivamente morando, quando então passará a sofrer as consequências dos incômodos provocados por tais vícios.

Assim, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o vício (incômodos provocados pelos ruídos advindos de outras unidades autônomas ou do meio externo). E por se tratar de um produto durável¹⁰⁷ (apartamento), esse prazo será de noventa dias (art. 26, inciso II).

Realmente, a dificuldade que se verifica nessa questão do vício da vedação acústica, é com relação ao momento em que o consumidor poderá alegar a existência de tal vício, para fins de início da contagem do prazo para reclamação. Por se tratar de vício oculto, repita-se, o início do prazo começa a correr a partir do instante em que o consumidor constatar que os ruídos causadores do incômodo são provenientes de atos normais praticados no dia-a-dia, devendo o consumidor desconsiderar aqueles que são provocados pelo mau uso da propriedade, quando

constatação, e sim um esforço normativo para esclarecer que a aparência ou não do vício decorre das circunstâncias da aquisição do produto ou do serviço” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 148.

¹⁰⁷ Para Rizzatto Nunes “Produto durável é aquele que, como o próprio nome diz, não se extingue com o uso. Ele dura, leva tempo para se desgastar. Pode – e deve – ser utilizado muitas vezes. Contudo, é preciso chamar a atenção para o aspecto de “durabilidade” do bem durável. Nenhum produto é eterno. Todos tendem a um fim material. Até mesmo um imóvel construído se desgasta (o terreno é uma exceção, uma vez que dura na própria disposição do planeta). A duração de um imóvel, enquanto tal, comporta arrumações, reformas, reconstruções, etc.; com idêntica razão, então, é claro que um terno se desgaste, uma geladeira se desgaste, um automóvel se desgaste etc.” NUNES, op. cit., p. 92.

então o problema estará no comportamento do vizinho e não na qualidade da acústica do edifício (ver itens 3.8 a 3.10).

O §2º do art. 26 traz, ainda, as hipóteses que obstam¹⁰⁸ a decadência, quais sejam:

§ 2º Obstam a decadência:

I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II - (Vetado).

III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

Dessa forma, uma vez constatado o vício da vedação acústica pelo consumidor, deve ele, comprovadamente, reclamar perante o fornecedor e cientificá-lo da existência do mencionado vício. Ao assim proceder, para de correr o prazo de noventa dias de que dispõe para manifestar sua insatisfação com o produto.

Então, para fins de responsabilidade, teria o fornecedor, para se eximir dela, que informar ao consumidor que o apartamento que está prestes a adquirir padece do vício da vedação acústica, ou qualquer outro vício aparente. Não informando, deve arcar com a responsabilidade, a menos que o consumidor, ciente, aceite fazer o negócio.

É o que se extrai dos apontamentos de Guimarães¹⁰⁹, quando diz: “Podemos concluir que hoje, nas relações de consumo, cabe ao fornecedor avisar o consumidor dos vícios existentes, e sempre que essa informação inexistir, caracterizada estará a responsabilidade do alienante, mesmo que o consumidor tenha sido negligente”.

Vista a questão do prazo decadencial de que dispõe o consumidor para reclamar pela existência do vício, passa-se ao breve estudo da discussão doutrinária acerca da responsabilidade objetiva ou subjetiva do fornecedor no caso de vício do produto.

3.5 RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR NO CASO DE VÍCIO: OBJETIVA OU SUBJETIVA?

Antes de serem analisadas as alternativas que o CDC oferece ao consumidor em caso de produtos ou serviços viciados, cabe uma breve explanação acerca de ser a responsabilidade do fornecedor objetiva ou subjetiva em relação ao vício.

¹⁰⁸ Há discussão na doutrina se as causas obstativas do §2º do art. 26 têm efeitos suspensivos ou interruptivos do seu curso. Zelmo Denari defende ser o caso de suspensão do curso decadencial. GRINOVER et al., p. 239-240. Rizzatto Nunes, por sua vez, acredita não se tratar de efeito suspensivo nem interruptivo, mas sim de “efeito constitutivo do direito consequente do consumidor” NUNES, op. cit., p. 368-369 / 372-375.

¹⁰⁹ GUIMARÃES, op. cit., p. 177.

Existe uma discussão doutrinária no que tange à responsabilidade do fornecedor em relação ao vício do produto ou serviço ser objetiva ou subjetiva, devido ao fato de o CDC não ter repetido a expressão “independentemente da existência de culpa” constante no caput do art. 12 e do art. 14, quando trata do fato do produto e do serviço.

Por isso, há doutrinadores que defendem a responsabilidade objetiva¹¹⁰ do fornecedor também em relação ao vício do produto e do serviço, apesar de o Código do Consumidor não ter repetido a expressão na Seção III do Capítulo IV, que trata do vício. Defendem que a sistemática do CDC adotou a responsabilidade do fornecedor como objetiva, tanto no fato como no vício.

Há quem defenda que a responsabilidade do fornecedor é subjetiva no caso de vício, justamente porque o CDC não repetiu a expressão “independentemente da existência de culpa”, em relação ao fato, na seção destinada ao vício. Considera, no entanto, que a culpa do fornecedor é presumida¹¹¹.

Por fim, existe quem considere irrelevante a discussão da responsabilidade objetiva ou subjetiva do fornecedor no caso de vício. Para fins de responsabilização o CDC não busca saber se o vício decorreu da conduta culposa ou dolosa do fornecedor, porque a sua responsabilidade surgiria com a constatação do vício¹¹².

Neste trabalho acompanha-se a doutrina¹¹³ que considera a responsabilidade objetiva, reforçado pela expressão contida no art. 23 e na sistemática do CDC em geral, que sempre busca a proteção do mais vulnerável da relação de consumo, qual seja, o consumidor.

¹¹⁰ Cavalieri tem esse posicionamento ao afirmar: “Conquanto não tenha o CDC repetido nos arts. 18 e 20 a locução **independentemente da existência de culpa**, inserida nos arts. 12 e 14, não há dúvida de que se trata de responsabilidade objetiva, tendo em vista que o texto dos citados arts. 18 e 20 não faz nenhuma referência à culpa (negligência ou imprudência), necessária para a caracterização da responsabilidade subjetiva” CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 320.

Rizzatto Nunes também defende que a responsabilidade do fornecedor é objetiva no caso de vício do produto e do serviço NUNES, op. cit., p. 190,338.

¹¹¹ É o posicionamento de Odete Novais Carneiro Queiroz, quando diz: “[...] entendemos ser subjetiva a natureza jurídica da responsabilidade civil decorrente dos vícios do produto e do serviço com presunção de culpa juris et de jure” QUEIROZ, op. cit., p. 119.

¹¹² É o entendimento de Leonardo Roscoe Bessa, quando afirma: “Tanto no CC como, com muito mais razão, no CDC, não se perquire se o vício decorre de conduta culposa ou dolosa do vendedor ou de qualquer outro integrante da cadeia de produção e circulação do bem. Constatado o vício, surge a responsabilidade. Portanto, parece desnecessário, como faz parcela da doutrina, discutir se a responsabilidade por vício é objetiva ou subjetiva” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 152.

¹¹³ Assim defende Sergio Cavalieri Filho: “Conquanto não tenha o CDC repetido nos arts. 18 e 20 a locução **independentemente da existência de culpa**, inserida nos arts. 12 e 14, não há dúvida de que se trata de responsabilidade objetiva, tendo em vista que o texto dos citados arts. 18 e 20 não faz nenhuma referência à culpa (negligência ou imprudência), necessária para a caracterização da responsabilidade subjetiva. Ademais, se nem o Código Civil exige culpa tratando-se de vícios redibitórios, seria um retrocesso exigi-la pelos vícios do produto e do serviço disciplinados no Código do Consumidor, cujo sistema adotado é o da responsabilidade objetiva. O art. 23 do CDC, por sua vez, reforça a responsabilidade objetiva ao dispor: “**A ignorância** do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade.” A ignorância

No mesmo sentido, Rizzato Nunes¹¹⁴ afirma que é “responsabilidade objetiva porque, como já o dissemos, todo tipo de responsabilidade do fornecedor no CDC é objetivo, com exceção do caso do profissional liberal na previsão do §4º do art. 14 [...]”. Em outro ponto da obra o autor reafirma esse posicionamento, destacando que “[...] toda a sistemática de responsabilidade do CDC é estabelecida pela regra da responsabilização objetiva. E, como veremos, na interpretação dos arts. 18 a 20, ainda que o CDC não faça referência, a responsabilidade estabelecida lá é também objetiva [...]”.

Assim, não há que se buscar a culpa do fornecedor quanto ao vício da vedação acústica no imóvel. Constatado esse problema, caracterizada estará a sua responsabilidade e o dever de sanar o vício ou ressarcir o consumidor.

Quanto ao desconhecimento do vício pelo fornecedor, o direito do consumidor estaria resguardado, já que o art. 23 dispõe que a “ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade.”

Demonstrada, mesmo de forma breve, a discussão da doutrina sobre a responsabilidade objetiva ou subjetiva do fornecedor pelo vício do produto e do serviço, é tempo de apresentar as alternativas oferecidas pelo CDC ao consumidor no caso de vício.

3.6 AS ALTERNATIVAS OFERECIDAS AO CONSUMIDOR EM CASO DE VÍCIO

São três as alternativas de que dispõe o consumidor no caso de produto com vícios. Elas estão no §1º do art. 18 do CDC, a saber:

- I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;
- II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;
- III - o abatimento proporcional do preço¹¹⁵.

Para fazer uso das alternativas acima, no entanto, o consumidor deve oportunizar ao fornecedor a chance de sanar o vício no prazo de trinta dias (§1º do art. 18) ou naquele convencionado entre eles, nesse caso não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias (§2º do art. 18). Os mencionados prazos serão afastados se “em razão da extensão

mencionada neste dispositivo é o desconhecimento do vício de qualidade do produto ou do serviço, e que não exime de responsabilidade o fornecedor por nenhum motivo. Essa responsabilidade só poderá ser afastada por causa alheia, como o mau uso do produto, culpa exclusiva de terceiro, fortuito externo à atividade do fornecedor e posterior à entrega do bem ao consumidor” CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 320.

¹¹⁴ NUNES, op. cit., p. 190,338.

¹¹⁵ BRASIL, 1990, op. cit.

do vício, a substituição das partes viciadas puder comprometer a qualidade ou características do produto, diminuir-lhe o valor ou se tratar de produto essencial”, podendo o consumidor fazer uso imediato das alternativas do §1º do art. 18 (§3º do art. 18).

Em momento oportuno (item 4.5.1) será defendido neste trabalho que o fornecedor não faz jus ao prazo de trinta dias constante no §1º do art. 18 para sanar o vício da vedação acústica, pois o imóvel é um produto essencial para o consumidor e também pela impossibilidade técnica. De fato, é difícil negar a essencialidade de um produto que representa o local de morada do consumidor e sua família. Nesse caso, poderá o adquirente do apartamento exigir o imediato cumprimento das alternativas oferecidas pelo CDC (troca do produto por outro da mesma espécie, sem vício; devolução da quantia paga e abatimento proporcional do preço). Quanto à impossibilidade técnica, tendo em vista que o tipo de vício decorre da inadequada construção do imóvel, ou seja, afeta por completo o bem, não há como proceder à troca de partes viciadas para sanar o vício da vedação acústica. O prazo legal ou convencional para o fornecedor consertar o bem somente deve ser observado quando se tratar de produtos que permitam a dissociação de componentes agregados, o que não é o caso.

Leonardo Roscoe Bessa¹¹⁶ considera o prazo de trinta dias de que o fornecedor dispõe para sanar o vício incongruente com a concepção protetiva do CDC, merecendo, portanto, interpretação restritiva. Aduz que o referido prazo somente deve incidir em casos excepcionais, quando houver abuso do direito por parte do consumidor.

Outra importante consideração que faz o mencionado autor, diz respeito à forma de contagem de prazo dos trinta dias, quando será oportunizada ao fornecedor uma única possibilidade de sanar o vício. Caso o problema ressurja após o conserto, poderá o consumidor fazer uso das alternativas do §1º do art. 18, bem como na hipótese de aparecer outro defeito no produto ou serviço. Acrescenta, ainda, que o consumidor tem direito à indenização por eventuais prejuízos sofridos pela privação do uso do bem durante o prazo excepcional para sanção do vício pelo fornecedor¹¹⁷.

Em relação às perdas e danos que porventura o consumidor venha a sofrer, apesar de somente estarem previstas de forma expressa no inciso II do art. 18 (restituição imediata da quantia paga), também devem ser oportunizadas nas hipóteses dos incisos I e III do mesmo artigo (respectivamente, substituição do produto e abatimento proporcional do preço), em

¹¹⁶ BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 153-154.

¹¹⁷ Ibid., p. 155.

decorrência do direito básico do consumidor de efetiva reparação dos danos patrimoniais e morais (art. 6º, VI)¹¹⁸.

No item 4.5 desta monografia outras considerações serão feitas sobre as três alternativas do §1º do art. 18 do CDC, quando serão apontadas as dificuldades encontradas em cada uma delas em relação ao vício da vedação acústica.

Tendo sido apreciados, de maneira geral, os pontos que interessam para esta pesquisa, é tempo de verificar os efeitos maléficos que a péssima qualidade da vedação acústica de um edifício pode causar na vida dos consumidores. No entanto, para não confundir dois institutos distintos, faz-se necessário estabelecer um paralelo entre os incômodos gerados pelo uso anormal da propriedade, quando incidirá o Código Civil através do direito de vizinhança, e os incômodos provenientes do uso normal da propriedade, quando aí sim terão aplicação as normas do CDC pelo vício do produto.

3.7 EFEITOS DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA

Vários são os efeitos que um imóvel com o isolamento acústico inadequado provoca na vida dos consumidores. Aquele que se apresenta de forma imediata é o conflito entre os vizinhos. A passagem de ruídos gera estresse, perda do sono e da privacidade, etc. Por isso, é necessário fazer uma distinção entre os problemas decorrentes do vício da vedação acústica e aqueles próprios do instituto do direito de vizinhança.

3.8 IMPLICAÇÕES DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NO DIREITO DE VIZINHANÇA

Em que pese o tema proposto neste trabalho versar sobre matéria ligada às relações de consumo, cujo objetivo principal é alertar para a existência de vício na vedação acústica de alguns imóveis prediais, matéria, portanto, que deveria restringir-se ao âmbito relacional entre fornecedor e consumidor, procurar-se-á demonstrar neste tópico que o mencionado vício é matéria afeta não só ao CDC, mas também ao Direito Civil, mais precisamente o direito de vizinhança.

Necessário se faz, de forma breve, adentrar no estudo do direito de vizinhança regulado no Código Civil, procurando dar ênfase somente àquilo que se liga mais ao problema da

¹¹⁸ Ibid., p. 152.

vedação acústica nos edifícios, porquanto os efeitos deste acarretam interferências prejudiciais ao sossego dos vizinhos, consoante o art. 1.277 do Código Civil.

Entretanto, as normas civis que passam a ser analisadas estão inseridas no CC no capítulo V – Dos Direitos de Vizinhança – seção I, que trata do uso anormal da propriedade, necessitando fazer um paralelo com o vício do produto que está sendo apresentado neste trabalho, já que mesmo com o uso normal da propriedade há interferências que afetam o sossego dos vizinhos.

Com isso, surge uma indagação: é correta a aplicação do direito de vizinhança mesmo quando há o uso normal da propriedade?

Para Roberto Senise Lisboa¹¹⁹, a limitação civil ao direito de propriedade é imposta “em face do prejuízo que o seu uso nocivo pode causar aos proprietários, inquilinos e habitantes de prédios vizinhos. O uso anormal da propriedade ou o seu mau uso pode gerar um dano ao seu vizinho”. Por isso, a lei limita o domínio impondo restrições e estabelecendo direitos e deveres recíprocos aos proprietários.

O direito de vizinhança impõe limitações aos vizinhos, tanto no sentido de gerar obrigação de permitir que certos atos sejam praticados (exemplo: arts. 1.285, 1.288 do CC, entre outros), quanto criar o dever de abster-se de praticar outros, a exemplo do art. 1.277, em que se proíbe o uso anormal do prédio, prejudicando a saúde, o sossego ou a segurança do vizinho. Também é exemplo o art. 1.301¹²⁰.

Para fins de verificar os efeitos do vício da vedação acústica no direito de vizinhança, será concentrado o estudo somente nesta limitação que gera obrigação de abster-se de praticar certos atos, mais especificamente aqueles que prejudicam o sossego dos vizinhos, embora reconhecendo que de modo reflexo atinjam também a saúde destes (estresse, sono prejudicado, etc.).

Arnaldo Rizzardo¹²¹ define os direitos de vizinhança como “restrições impostas por interesse social, com a finalidade de harmonizar os interesses particulares dos proprietários vizinhos, mediante regras limitativas ao direito de propriedade”. São limitações que buscam a boa convivência social, importante para a coexistência da sociedade, pelo menos em termos aceitáveis.

¹¹⁹ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**: direitos reais e direitos intelectuais. v. 3. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 263.

¹²⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. v. 5. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012b, p. 350.

¹²¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 483.

O desrespeito ao direito de vizinhança implica dizer, em geral, que de algum modo a propriedade esteja sendo utilizada de forma anormal. Em oposição, ou seja, mesmo com o uso normal da propriedade¹²², na presença de vício de vedação acústica a boa convivência social protegida pelo direito de vizinhança é ofendida, não se vislumbrando, no caso, deslealdade ou má-fé do proprietário. Até porque não se pode cogitar que alguém tenha faltado com lealdade ou agido de má-fé simplesmente por disfrutar normalmente do uso de seu imóvel. Pensar de modo diverso levaria o direito a coibir a prática de qualquer ato realizado na rotina do lar.

É nessa hora que se percebem os efeitos maléficis causados pelo vício da vedação acústica nos edifícios, tornando impraticável a convivência social apesar de os atos praticados serem os normais do dia-a-dia de qualquer ser humano.

3.9 CONTRASTE ENTRE O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE E SEU USO NORMAL

Esta contradição provocada pela deficiência na qualidade da vedação acústica dos edifícios, em que o uso normal do imóvel provoca conflito na relação entre os vizinhos, quando a lide é levada a juízo enseja a aplicação do Direito Civil no que tange ao direito de vizinhança, levando o magistrado muitas vezes a decidir equivocadamente¹²³ ao proibir comportamentos que causem ruídos, mesmo que estes sejam resultantes de práticas normais, como fechar armários, caminhar, conversar, etc. Passa-se ao estudo das normas pertinentes reguladas pelo Código Civil.

Dispõe o art. 1.277 do Código Civil¹²⁴:

¹²² Conferir o Agravo de Instrumento do TJSP de nº 0095466-07.2012.8.26.0000 e a Apelação Cível do TJRS de nº 70047847652 de 2012.

¹²³ Nos autos da Apelação Cível do TJRS de nº 70047847652, mesmo reconhecendo que os ruídos provocados pelos réus eram provenientes de atos normais do dia a dia, o juízo de primeiro grau determinou que os requeridos “[...] se abstenham dos barulhos acusados pelo autor no período de descanso, sob pena de multa de meio salário mínimo ao dia de desobediência [...]”. Desacolheu o pleito por indenização por danos morais. O autor apelou, requerendo a procedência do dano moral e redimensionamento dos encargos sucumbenciais. A Décima Nona Câmara Cível do TJRS manteve na íntegra a sentença de primeiro grau. Eis o trecho da decisão do juízo de origem que reconheceu como comuns os ruídos provocados pelos réus: “Não ignoro que tais procederem: **o arrastar de móveis, as batidas no chão, os saltos de sapatos e o fechar de portas de armários são ruídos comuns em uma casa**, mas não há como ignorar também que a sua intensidade, de madrugada, em prédio de apartamentos, se não for controlada, sempre irá perturbar o morador do andar de baixo” RIO GRANDE DO SUL - TJRS. **Apelação Cível n. 70047847652**. 02/10/2012. Disponível em: <http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70047847652%26num_processo%3D70047847652%26codEmenta%3D4940470+%22apartamento%22&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70047847652&comarca=Comarca+de+Porto+Alegre&dtJulg=09-10-2012&relator=Mylene+Maria+Michel>. Acesso em: 24 jan. 2014, grifo nosso.

¹²⁴ BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 24 jan. 2014.

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

A norma acima prescreve que o direito de vizinhança tem por escopo coibir que práticas atentatórias ao bem estar dos moradores sejam praticadas.

Com efeito, o parágrafo único do mesmo dispositivo faz lembrar que as interferências devem ser proibidas levando em consideração, entre outras, a natureza da utilização do imóvel, ou seja, se ele é residencial ou comercial. Sendo residencial, as proibições devem recair sobre as interferências que sejam anormais, atitudes que fogem ao comportamento civilizado que deve imperar no local de morada de um núcleo familiar, e que causam prejuízos à segurança, ao sossego ou à saúde dos demais moradores. Por outro lado, se a natureza da utilização for comercial, as interferências que deverão ser proibidas serão aquelas estranhas às normais praticadas no comércio, e que por isso também causam prejuízos aos bens protegidos pelo direito.

Para Carlos Roberto Gonçalves as “interferências ou atos prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde capazes de causar conflitos de vizinhança podem ser classificados em três espécies: ilegais, abusivos e lesivos¹²⁵”.

Ilegais¹²⁶ seriam os atos ilícitos que obrigam o agente a ressarcir o prejuízo causado. Cita como exemplo de ato ilegal o “atear fogo no prédio vizinho”, ou, ainda, quando alguém “danifica as plantações de seu confinante”.

Lesivos¹²⁷ são os atos que causam danos ao vizinho, mesmo que o agente causador não esteja fazendo uso anormal de sua propriedade ou haja autorização por alvará expedido pelo poder público. São exemplos de atos lesivos: “uma indústria cuja fuligem esteja prejudicando ou poluindo o ambiente, embora normal a atividade”; a “passagem de uma estrada de ferro ou a instalação de uma estação rodoviária em bairro residencial”, que podem trazer mal-estar aos vizinhos pelos barulhos e movimentos que produzem, podendo provocar baixa nos preços dos prédios aí situados. Tais atos, apesar de lícitos e regulares, causam danos aos vizinhos.

Abusivos¹²⁸ são aqueles atos que, mesmo o causador do incômodo se mantendo nos limites de sua propriedade, ainda assim vem a prejudicar o vizinho, muitas vezes sob a forma

¹²⁵ GONÇALVES, 2012b, op. cit., p. 351.

¹²⁶ Ibid., p. 351.

¹²⁷ Ibid., p. 352.

¹²⁸ Ibid., p. 351.

de barulho excessivo. São considerados abusivos não só os atos praticados com a intenção deliberada de prejudicar o vizinho, mas também aqueles em que o titular exerce o seu direito de modo irregular, em desacordo com a sua finalidade social.

Enquanto os atos ilegais e lesivos em nada se relacionam com o problema do vício da vedação acústica, os atos abusivos, na definição acima apresentada por Gonçalves, parecem representar justamente os efeitos que dito vício provoca na relação de vizinhança.

Percebe-se que no direito de vizinhança o causador do dano age abusivamente mesmo nos limites de sua propriedade, quando, por exemplo, causa barulho excessivo, vindo a prejudicar seu vizinho. Este ato prejudicial pode ser praticado não só quando há o interesse deliberado em prejudicar o vizinho, mas também quando não há essa intenção¹²⁹ e mesmo assim o direito de propriedade é exercido de modo irregular. Pode-se citar o exemplo de quem, agindo nos limites de sua propriedade e sem a intenção deliberada de prejudicar, ouve o aparelho de som num volume tal que ultrapassa o limite do tolerável, causando incômodo aos vizinhos.

Há, no caso, mau uso da propriedade. Em todas essas situações, os atos abusivos que violam o direito ao sossego dos vizinhos, de uma forma ou de outra, são praticados pelo uso anormal da propriedade, o que vem a dar ensejo à aplicação do direito de vizinhança. O que se quer demonstrar é que o vício da vedação acústica nos edifícios acaba por tornar também os atos praticados normalmente no dia-a-dia do lar perturbadores ao sossego dos demais vizinhos. Cita-se como exemplo o andar pelo apartamento com salto alto, abrir e fechar armários, derrubar involuntariamente objetos no piso, arrastar cadeiras, móveis, conversar, choro de criança, etc. São ruídos que causam incômodos principalmente àqueles vizinhos que estão mais próximos (andar superior e inferior). E como todos os apartamentos de um edifício normalmente padecem do mesmo vício na vedação acústica e as pessoas que nele residem praticam os mesmos atos, todos sofrerão com o transtorno provocado pela má acústica do prédio.

¹²⁹ A respeito, Carlos Roberto Gonçalves citando Orlando Gomes conclui: “o conceito de uso nocivo da propriedade determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário. O propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver mau uso da propriedade”. Como se observa, o critério de verificação é eminentemente objetivo, descabendo alegação de erro ou ignorância. É o fato, por si só, “condição necessária e suficiente para dar ensejo à verificação do direito subjetivo de vizinhança apto a implicar a cessação de interferência. [...]” Ibid., p. 351-352.

Não há como considerar o uso normal injusto, e sendo justo não há como se exigir a sua redução ou eliminação (art. 1.279)¹³⁰. O uso da propriedade dentro da normalidade, portanto, não pode sofrer aplicação das restrições impostas pelo direito de vizinhança¹³¹.

Se é certo que o uso normal da propriedade não pode ser reprimido pelo direito, por outro lado o incômodo sofrido pelo vizinho, e ele existe, continuará persistindo, provocando conflitos de vizinhança, enquanto não se tomarem as providências para atacar a causa do problema, que é o vício da vedação acústica nos edifícios.

A fim de demonstrar que, nos edifícios com vício na vedação acústica, os atos normais causam ruídos, provocam incômodos e conflitos entre os vizinhos, colaciona-se os seguintes trechos do corpo dos Acórdãos¹³² proferidos, respectivamente pelo TJSP e TJRS:

[...] Buscam os autores a reforma da decisão que não antecipou os efeitos da tutela jurisdicional. Têm que há verossimilhança no alegado e os perigos da mora são manifestos, uma vez que não é possível conciliar o sono, o que traz prejuízo para o exercício do trabalho.

[...]

Os atos causadores de ruídos que os agravantes imputam aos adversários não são diversos dos normais e inevitáveis em nossa vida, como andar calçado, abrir torneiras e gavetas, movimentar portas e cadeiras, dar causa involuntariamente a quedas de objetos no piso etc.

No mesmo sentido a Apelação Cível do TJRS¹³³. Eis o trecho da decisão do juízo de primeiro grau colacionada ao corpo do Acórdão proferido pelo Tribunal gaúcho:

[...] Não ignoro que tais procederes: o arrastar de móveis, as batidas no chão, os saltos de sapatos e o fechar de portas de armários são ruídos comuns em uma casa, mas não há como ignorar também que a sua intensidade, de madrugada, em prédio de apartamentos, se não for controlada, sempre irá perturbar o morador do andar de baixo.

[...]

O autor diz que necessitou de remédio para dormir, inclusive traz receita nesse sentido, mas não há evidência de que disso já não se utilizasse anteriormente. Ainda traz planilhas apontando atrasos na chegada ao trabalho [...].

¹³⁰ Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis BRASIL, 2002, op. cit.

¹³¹ É como ensina Maria Helena Diniz: “O mau uso é o uso anormal, sendo que só o que é abusivo e intolerável incorre na proibição legal. O que não ultrapassar os limites da anormalidade entra, como pondera Washington de Barros Monteiro, na categoria dos encargos ordinários da vizinhança” DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 19. ed. rev. aumente. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-01-2002) e o Projeto de Lei n. 6.960/2002. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 255.

¹³² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento AI 0095466-07.2012.8.26.0000**. 12/07/2012. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=6032175&cdForo=0&v1Captcha=RJX Xc>>. Acesso em: 17 fev. 2014.

¹³³ RIO GRANDE DO SUL, 2012, op. cit.

Na realidade, a solução para esse enorme problema existe: dar efetiva aplicação ao Código de Defesa do Consumidor, procurando impedir que se coloquem no mercado de consumo produtos com vícios. Atuar de forma preventiva, e, se ainda assim isso continuar ocorrendo, reparar o dano sofrido pelo consumidor através das normas protetivas do CDC, fazendo com que o fornecedor assuma os custos e riscos do desenvolvimento do seu produto.

Carlos Roberto Gonçalves estabelece alguns critérios¹³⁴ para verificar se o uso da propriedade está sendo normal ou anormal. Serão utilizados nesta monografia os critérios propostos pelo doutrinador, a fim de auxiliar no esclarecimento dos efeitos provocados pela existência do vício da vedação acústica nos imóveis. Então, segundo o autor, para se aferir a normalidade ou a anormalidade da utilização de um imóvel procura-se:

a) Verificar a extensão do dano ou do incômodo causado – Se, nas circunstâncias, este se contém no limite do tolerável, não há razão para reprimi-lo. Com efeito, a vida em sociedade impõe às pessoas a obrigação de suportar certos incômodos, desde que não ultrapassem os limites do razoável e do tolerável. Em consequência, ninguém pode pretender, sob a invocação do direito ao descanso, como acentua HELY LOPES MEIRELLES, ‘que tudo em derredor se imobilize e se cale. O que a lei confere ao vizinho é o poder de impedir que outros o incomodem em excesso, com ruídos intoleráveis, que perturbem o sossego natural do lar, do escritório, da escola, do hospital, na medida da quietude exigível para cada um destes ambientes’.

Com relação ao vício da vedação acústica a questão que surge é a seguinte: quem vai definir quais incômodos são toleráveis, devendo ser suportados? Já foi demonstrado que nos edifícios em que a vedação acústica é ineficiente, o uso da propriedade e os atos que causam incômodos aos vizinhos são absolutamente normais, eis que são aqueles praticados no dia-a-dia por qualquer ser humano. Em função disso, seriam eles insuscetíveis de serem punidos pelo direito de vizinhança, porquanto não haja uso anormal da propriedade.

Então, esses atos estariam entre aqueles que a vida em sociedade impõe às pessoas a obrigação de suportar? Acredita-se que não. Para os léxicos¹³⁵, incômodo é o “que não é confortável, que provoca mal-estar, que aborrece”.

Ora, para quem vive em edifícios com vício na vedação acústica, se mesmo os atos normais incomodam, provocam mal-estar, desconforto, serão eles considerados intoleráveis por perturbarem o sossego natural do lar. Dizer que tais incômodos devem ser suportados é simplista demais, além de não resolver o problema. Ataca a consequência quando na verdade deveria ser atacada a causa, que é a falta de qualidade na vedação acústica do imóvel. A solução

¹³⁴ GONÇALVES, 2012b, op. cit., p. 353-355.

¹³⁵ HOUAISS, Antônio; SALLES VILLAR, Mauro. **Minidicionário Houaiss de língua Portuguesa**. 2. ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2004.

para atacar a causa existe: está no Código de Defesa do Consumidor (incisos I a III do §1º do art. 18).

Sabe-se que pelo diploma civil não há como solucionar o problema, vez que o uso normal da propriedade não pode ser punido pelo direito. E que há, efetivamente, incômodos sendo causados aos vizinhos, incômodos estes que não têm como ser evitados, mesmo aplicando o art. 1.279 do CC, porque o vizinho não poderá exigir a redução ou eliminação de algo que é normal.

A solução está, pois, no CDC. Explica-se: quando o consumidor faz a escolha do inciso I do §1º do art. 18 do CDC, o fornecedor é obrigado a substituir o produto por outro em perfeitas condições, ou seja, sem o vício da vedação acústica. Nesse caso, o problema estará resolvido, pois com a vedação adequada, os incômodos antes causados pelos atos normais não serão mais experimentados pelos vizinhos. Assim, todos poderão continuar agindo normalmente, sem peso na consciência de estar incomodando o vizinho, e este, por sua vez, recuperará sua qualidade de vida antes perdida.

Já se o consumidor faz a escolha pelo inciso II do §1º do art. 18, da mesma forma, e já precavido, poderá reaver o que desembolsou e procurar outro imóvel sem vício na vedação acústica, sem prejuízo das perdas e danos pelo desgosto sofrido. Neste caso, também estará resolvido¹³⁶ o problema, pois estará livre de um imóvel com o vício.

Por fim, caso o consumidor achar que valha a pena, poderá ele fazer uso do inciso III do §1º, também do art. 18 do CDC. Nesse caso, tirando a dificuldade de mensurar quanto vale o seu sossego, poderá ele exigir o abatimento proporcional do preço. Também nesse caso o problema estará resolvido, porque o consumidor não poderá mais reclamar dos incômodos sofridos, já que aceitou, mediante reembolso, continuar com um produto viciado.

Retomando os critérios propostos por Carlos Roberto Gonçalves¹³⁷ para verificar se o uso da propriedade é normal ou anormal:

b) Examinar a zona onde ocorre o conflito, bem como os usos e costumes locais – Não se pode apreciar com os mesmos padrões a normalidade do uso da propriedade em um bairro residencial e em um industrial, em uma cidade tranquila do interior e em uma capital. O parágrafo único do art. 1.277 determina que se considere a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

¹³⁶ Resolvido o problema em parte, para aquele consumidor, pois, conforme se demonstrará no tópico 4.5.3, nada impede que o fornecedor recoloca o bem à venda sem a solução do problema da falta de vedação acústica, apenas transferindo o problema para outro novo consumidor.

¹³⁷ GONÇALVES, 2012b, op. cit., p. 354.

Assim, tratando-se de zona mista – residencial, comercial e industrial – é intuitivo que as residências têm que suportar o rumor da indústria e do comércio, nas horas normais dessas atividades, mas esses ruídos não poderão exceder o limite razoável da tolerância, nem se estender aos dias e horas reservados ao repouso humano.

Para o vício da vedação acústica o que interessa dessas considerações e do parágrafo único do art. 1.277 do CC, é a questão da natureza da utilização do edifício (sua destinação, conforme inciso III do art. 10 da Lei 4.591/64)¹³⁸, ou seja, se é comercial ou residencial. Sendo residencial, o importante é que o uso normal da propriedade não incomode os vizinhos. Caso incomode, caracterizado estará o vício da vedação acústica, o que acabará por envolver toda a problemática amplamente discutida neste trabalho.

Outro fato que deve ser levado em consideração é a questão da localização do prédio. Se o edifício residencial está localizado no centro de uma grande cidade, próximo a uma avenida com tráfego intenso de veículos, as janelas e portas das sacadas/varandas também desempenham um papel fundamental para a qualidade da vedação acústica. Devem ser planejadas para impedir ao máximo que os ruídos provocados pelo trânsito interfiram na salubridade do ambiente doméstico¹³⁹.

O último critério de verificação do uso normal ou anormal da propriedade apontado por Carlos Roberto Gonçalves¹⁴⁰ é: “Considerar a anterioridade da posse [...]”.

Nada será comentado a respeito desse critério por não ter envolvimento com a questão do vício da vedação acústica¹⁴¹.

¹³⁸ Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

[...]

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos BRASIL, 1964, op. cit.

¹³⁹ A nova norma da ABNT, a ABNT NBR 15.575, estabelece, para os edifícios que forem construídos após a sua entrada em vigor em 19 de julho de 2013, em sua parte 4 que trata do desempenho acústico, o seguinte: “Esta parte 4 da ABNT-NBR- 15575 apresenta os requisitos e critérios para a verificação do isolamento acústico entre o meio externo e o interno, entre unidades autônomas e entre dependências de uma unidade e áreas comuns”. Item 12.1 No item 12.3.1.2 a norma mostra uma tabela (tabela 17) com valores mínimos, em decibéis, admitidos entre o dormitório e o ambiente externo. Em “Habitação sujeita a ruído intenso de meios de transporte e de outras naturezas, desde que conforme a legislação”, o valor mínimo admitido, em decibéis, é de ≥ 30 . No Anexo F da norma encontra-se várias tabelas demonstrando os níveis de ruídos admitidos na habitação ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 15575-4_2013**. Disponível em: <http://www.iar.unicamp.br/lab/luz/ld/normas%20e%20relat%F3rios/NRs/NR%2015575/NBR_15575-4_2013_Final%20Sistemas%20de%20veda%E7%F5es%20verticais%20internas%20e%20externas.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2014.

¹⁴⁰ GONÇALVES, 2012b, op. cit., p. 354.

¹⁴¹ A anterioridade da posse pode ser relevante para o vício da vedação acústica na questão da prova testemunhal, no sentido de que o morador que se sente incomodado, numa eventual lide judicial, pode chamar como testemunha a antiga moradora do apartamento para corroborar com suas alegações de que os incômodos causados pelo réu efetivamente acontecem. Foi o que aconteceu no já citado Acórdão proferido pelo TJRS, nos autos da Apelação Cível nº 70047847652 de 2012. Colhe-se o seguinte trecho Acórdão: “Ainda quanto ao ponto, pondero que, mesmo admitindo que a anterior moradora tenha confirmado a existência dos ruídos, é estranho que os demais moradores nada tenham ouvido – afinal, pela alegada intensidade dos ruídos apontados, e pelos supostas

Por fim, encerrando o estudo sobre o art. 1.277 do CC, conclui o autor¹⁴² que os bens tutelados por essa norma são a segurança, o sossego e a saúde. Assim, constituirá ofensa ao sossego, “os ruídos exagerados em geral, provocados por gritarias, festejos espalhafatosos, atividades de danceterias, emprego de alto-falantes de grande potência etc.”.

Já foi discutido que os efeitos provocados pelo vício da vedação acústica fazem com que os atos normais praticados no cotidiano também causem perturbações aos vizinhos, ao contrário dos atos anormais acima citados por Carlos Roberto Gonçalves, que são perturbadores do sossego e ensejam as sanções previstas no direito de vizinhança.

Seguindo com o estudo do direito de vizinhança, a doutrina civilista apresenta algumas soluções para a composição dos conflitos nesta área do direito. Destacam-se as mais relevantes para o tema proposto neste trabalho.

a) Grau de tolerabilidade – “Se o incômodo for tolerável o juiz despreza a reclamação da vítima, pois a convivência social por si só cria a necessidade de cada um sofrer um pouco¹⁴³”.

Linhas atrás já se questionou o critério de aferição acerca da caracterização do “incômodo tolerável”. Naquela oportunidade foi manifestado o entendimento de que é difícil a conciliação, pelo Código Civil, entre um ato não punível pelo fato de o uso da propriedade ser normal e ainda assim gerar incômodo aos vizinhos. Sugeriu-se, como resolução do problema do vício da vedação acústica, a aplicação das alternativas oferecidas pelo CDC (incisos I a III do §1º do art. 18), uma vez que não deixa de ser uma relação de consumo, em que o consumidor adquiriu um produto com vício e tem o direito de ser ressarcido do prejuízo.

b) “Se o dano for intolerável, deve o juiz, primeiramente, determinar que seja reduzido a proporções normais – Pode o juiz, por exemplo, fixar horários de funcionamento da atividade considerada nociva (somente durante o dia, p. ex.) [...]”¹⁴⁴.

Para a questão do vício da vedação acústica, que pela sua simples existência faz o uso normal da propriedade provocar incômodos, não se aplica essa solução para a composição do conflito, uma vez que não há como se reduzir a proporções normais algo que já é normal. Descarta-se, por consequência, a aplicação do art. 1.279 do CC. “c) Se não for possível reduzir o incômodo a níveis suportáveis, determinará o juiz a cessação da atividade [...]”¹⁴⁵.

deficiências acústicas do prédio, os ocupantes das demais unidades próximas, em tese, não teriam como ignorar a sua ocorrência [...]” Ibid., grifo nosso.

¹⁴² Ibid., p. 354.

¹⁴³ DINIZ, op. cit., p. 256.

¹⁴⁴ GONÇALVES, 2012b, op. cit., p. 355.

¹⁴⁵ Ibid., p. 355.

Assim como a justificativa anterior, não há como utilizar esta solução para compor conflitos advindos do vício da vedação acústica, primeiro porque não há como reduzir, por determinação judicial, práticas que são consideradas normais no uso da propriedade (como caminhar, abrir e fechar armários, queda de objetos, choro de criança, etc.). A menos que os próprios moradores, sabedores dos transtornos que seus atos normais causam uns aos outros, tomados por um ato recíproco de solidariedade e benevolência, tomem ainda mais cautela na prática desses atos normais, diminuindo, na medida do possível, a intensidade dos movimentos, como: não andar de salto alto em casa; tomar cuidado para não arrastar uma cadeira quando for sentar-se à mesa; conduzir as portas com mais leveza para que não batam, provocando barulhos, etc. Só que nesse caso, já não se poderá falar mais em atos normais, porque eles tiveram sua intensidade diminuída por um ato consciente de quem os pratica. Lembrando que, nesse caso, não serão todos que estarão dispostos a colaborar, de sorte que o problema continuará persistindo, de uma forma ou de outra.

Com tudo isso, infere-se que as soluções para a composição dos conflitos acima sugeridas pelos autores, são destinadas exclusivamente a compor os conflitos regidos pelo direito de vizinhança, quando há o uso anormal da propriedade.

Não terá êxito, portanto, quem pretender utilizá-las para solucionar conflitos advindos do vício da vedação acústica, em que os incômodos são causados mesmo com o uso normal da propriedade. Sem se darem conta disso, as pessoas acabam levando ao judiciário uma demanda consumerista – vício do produto – travestida de direito de vizinhança, o que acaba por dificultar a solução por parte do judiciário, em que o juiz está adstrito aos pedidos formulados na inicial, tomando, por vezes, uma decisão nem sempre acertada¹⁴⁶.

Na maioria das vezes, ambas as partes sairão insatisfeitas, pois o vício da vedação acústica persistirá, permitindo que as interferências provocadas pelos atos normais continuem. Na verdade, as demandas judiciais usualmente atacam a consequência e não a causa – que é o vício da vedação acústica nos edifícios.

A solução seria, então, conscientizar os consumidores sobre o vício da vedação acústica. Quando problemas assim surgirem, levar a demanda ao judiciário como consumidor

¹⁴⁶ Mais uma vez utiliza-se da já mencionada jurisprudência do TJRS que, mesmo o juízo de primeiro grau considerando que os ruídos acusados pelos autores são normais no dia-a-dia, conforme se depreende da referida decisão colacionada ao corpo do Acórdão, foi proferida sentença, confirmada pelo Acórdão, no seguinte sentido: “[...] determinando aos requeridos que se abstenham dos barulhos acusados pelo autor no período de descanso, sob pena de multa de meio salário mínimo ao dia de desobediência [...]”. Considerando que os barulhos eram causados por atos normais, tal determinação do juiz acabou por compelir que os réus se abstivessem de praticá-los, mesmo sendo normais, o que não parece acertado já que não estavam cometendo nenhum ato ilícito, mesmo para o direito de vizinhança RIO GRANDE DO SUL, 2012, op. cit.

insatisfeito com a qualidade da vedação acústica de seu apartamento, colocando no polo passivo a pessoa correta – o fornecedor -, e não seu vizinho que, apesar de incomodar, o faz sem consciência, pois age naturalmente/normalmente na sua rotina.

Como os incômodos advindos pelo vício da vedação acústica geralmente vão repercutir no judiciário através de uma ação baseada no direito de vizinhança, pela perturbação ao sossego alheio, corre-se o risco de que os demandados (provavelmente os vizinhos do andar superior e inferior do autor/demandante), tenham contra si uma ação cominatória, que, se procedente, vai impor a abstenção das práticas de atos (NORMAIS) que estejam prejudicando o autor, ou tomem providências para reduzir os incômodos, sob pena de multa diária ou, ainda, ressarcir possíveis danos causados.

Sobre o assunto, Carlos Roberto Gonçalves¹⁴⁷ se posiciona:

A ação apropriada para a tutela dos direitos mencionados é a cominatória, na qual se imporá ao réu a obrigação de se abster da prática dos atos prejudiciais ao vizinho, ou a de tomar as medidas adequadas para a redução do incômodo, sob pena de pagamento de multa diária, com base nos arts. 287, 461, §4º, e 644 do Código de Processo Civil. Pode a ação ser movida pelo proprietário, pelo compromissário comprador titular de direito real ou pelo possuidor. Se há dano consumado, cabível a ação de ressarcimentos de danos.

Se no estudo do direito de vizinhança foi possível encontrar elementos que evidenciam os problemas advindos da falta de qualidade na vedação acústica dos edifícios, fazendo a devida distinção entre o uso normal e anormal da propriedade, diferente não será a constatação em relação ao condomínio edilício disposto no Capítulo VII do Título III do Código Civil.

Também no condomínio edilício se verificará a existência de contradições entre o uso da propriedade e o direito ao sossego, direitos esses sendo ofendidos pelo vício da vedação acústica. É o que será abordado no tópico seguinte.

3.10 O VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Todo o exposto com relação aos incômodos gerados pelo vício da vedação acústica, mesmo com o uso normal da propriedade, parece se contrapor ao inciso I do art. 1.335 do Código Civil, que prescreve como direito do condômino “usar, fruir e livremente dispor de suas unidades”.

¹⁴⁷ GONÇALVES, 2012b, op. cit., p. 356.

Como o objeto do presente trabalho é tratar do vício da vedação acústica existente nos edifícios, é no condomínio edilício¹⁴⁸ que se encontrarão as regras que disciplinam os direitos e deveres dos condôminos¹⁴⁹. E, assim como no direito de vizinhança, o uso anormal de cada unidade autônoma acarretará um dever negativo aos condôminos: o de não utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade, segurança e bons costumes dos demais moradores, conforme preceitua o inciso IV do art. 1.336 do Código Civil. Comentando o dispositivo, assevera Carlos Roberto Gonçalves¹⁵⁰:

[...] os condôminos estão sujeitos, ainda, às normas de boa vizinhança, não podendo usar nocivamente a propriedade. Prevê o art. 1.336, IV, do Código Civil que o condômino deve dar à sua fração ideal a mesma destinação que tem o condomínio, devendo utilizá-la de modo a não causar prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou abalo aos bons costumes.

Teoricamente, se é dado ao condômino o direito de usar e fruir (art. 1.335, I, do CC) de sua unidade autônoma, os atos normais por ele praticado naquele ambiente particular não deveriam perturbar o sossego, a salubridade e até os bons costumes dos demais condôminos. Porém, nos edifícios em que é deficiente a qualidade da vedação acústica, dificilmente esses transtornos deixarão de ocorrer.

Quanto à perturbação ao sossego, as considerações são as mesmas daquelas feitas quando tratou-se das implicações do vício no direito de vizinhança (tópico 3.9).

Com relação à salubridade, é patente que as consequências geradas por residir em um ambiente com uma péssima qualidade na vedação acústica pode tornar o lugar insalubre para se viver, pois provoca interrupção do sono, estresse, etc., para os que ali habitam. Portanto, a salubridade do ambiente não decorre somente da higiene, luminosidade, temperatura, etc., mas também dos incômodos gerados pela passagem de ruídos, diminuindo a qualidade do sono e da vida do morador¹⁵¹.

¹⁴⁸ “Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1.331)” Ibid., p. 397.

¹⁴⁹ “A convenção de condomínio, apontada no art. 1.333 do Código Civil como ato de constituição do condomínio edilício, é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais. A utilização do prédio é por ela regulada [...]” Ibid., p. 400-401.

¹⁵⁰ Ibid., p. 415.

¹⁵¹ Ver notícia publicada no site do STJ sobre os incômodos provocados por barulhos. BRASIL- Superior Tribunal Justiça. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=108843>. Acesso em: 09 de mar. 2014.

As restrições legais e convencionais à utilização da propriedade devem recair somente sobre aquelas que forem praticadas de modo anormal. É nesse sentido que a lei determina, e as convenções condominiais e regimento interno dos edifícios, sendo inferiores, não podem contrariá-la. É o que se depreende das lições de Carlos Roberto Gonçalves¹⁵², no seguinte trecho de sua obra:

A utilização do condomínio sofre, portanto, limitações impostas pela lei e restrições previstas na convenção. Além da norma genérica do art. 1.277 do Código Civil, proibindo o uso anormal da propriedade, o art. 1.336, IV, do mesmo diploma considera dever do condômino não utilizar as suas partes de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. O art. 10, III, da Lei n. 4.591/64 traz idêntica limitação, também prescrevendo que o condômino não pode destinar sua unidade à utilização diversa da finalidade do prédio. Assim, se é residencial, não podem existir escritórios, gabinetes dentários etc.

Portanto, são somente os atos anormais que causam perturbação ao sossego, saúde, segurança, etc., que devem ser coibidos. Os incômodos gerados por atitudes normais, decorrentes do vício da vedação acústica, devem ser solucionados através da via adequada, que é a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, por ser uma típica relação de consumo. Aplicando as normas protetivas do CDC ao caso, o consumidor terá alternativas a sua disposição (incisos I a III do §1º do art. 18) mais eficientes para solucionar o problema.

Para tanto, é necessário que os próprios consumidores, Poder Judiciário, e as autoridades do poder público como um todo, tomem consciência do vício da vedação acústica e das implicações que geram no convívio social daqueles que vivem em condomínio. Assim, poderão ser cobradas e exigidas as reparações dos verdadeiros responsáveis – fornecedores/construtores – pelos danos causados.

Esse alerta será abordado no último capítulo deste trabalho. Por ora, analisa-se o possível conflito entre consumidores e fornecedores em relação ao custo do imóvel.

3.11 CONFLITO DE INTERESSES ENTRE CONSUMIDORES E FORNECEDORES EM RELAÇÃO AO CUSTO DO IMÓVEL

Prescreve o art. 170 da Constituição Federal que o fim da ordem econômica é “assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social”. Para José Afonso da Silva¹⁵³ não constitui uma tarefa fácil assegurar a todos existência digna num sistema de base

¹⁵² GONÇALVES, 2012b, op. cit., 416.

¹⁵³ SILVA, op. cit., p. 790-792.

capitalista, que é essencialmente individualista. Para o autor, “a injustiça é inerente ao modo de produção capitalista”, pois é um regime de acumulação e concentração de capital e renda.

Nesse passo, deve-se impor limites no mercado de consumo aos interesses econômicos e à ambição dos fornecedores – aumentar sua margem de lucro, aproveitando-se da ignorância do consumidor.

Um dos objetivos do CDC é buscar um maior equilíbrio nas relações de consumo. Com isso, procura-se harmonizar os interesses dos consumidores, que é o de conseguir produtos com qualidade e pelo menor preço possível, com os interesses dos fornecedores, que é o de “conseguir maiores lucros e menores despesas operacionais¹⁵⁴”. Porém, o que não pode acontecer é que os fornecedores busquem conseguir seus interesses à custa da ignorância técnica dos consumidores, através do emprego de materiais de qualidade ruim e sem padrões técnicos mínimos que garantam a qualidade dos seus produtos.

Nesse tipo de produto específico, (apartamentos), é preciso coibir a prática de tirar vantagem (aumentar a margem de lucro) reduzindo despesas operacionais como a qualidade do material empregado ou deixar de cumprir as normas técnicas que garantem um padrão de qualidade mínimo, pois as consequências serão irreversíveis, no seguinte sentido: depois de adquirido o produto pelo consumidor, como sanar o problema da vedação acústica? Ou seja, não é simples como trocar uma torneira, uma porta, uma louça, etc., que não tinham as qualidades prometidas conforme o memorial descritivo.

Nesse caso, a troca de tais produtos não traria maiores transtornos, pois trata-se de um problema que pode ser revertido com a simples substituição dessas peças. Já com relação à vedação acústica, a resolução desse vício se mostraria mais complexa, pois o problema afeta a construção do edifício como um todo.

Quando João Batista de Almeida¹⁵⁵ leciona sobre a importante atuação do Ministério Público na tutela do consumidor, apresenta interessante questão quando fala a respeito dos interesses envolvidos na relação entre consumidores e fornecedores, resumindo de forma clara o que foi explanado acima.

Sem dúvida, o Ministério Público desempenha papel de grande relevância na mediação dos conflitos de consumo, que trazem subjacente uma potencial litigiosidade entre o interesse do consumidor – que é de obter bens e serviços em maior quantidade e qualidade por preço menor ou acessível – e o interesse do fornecedor – que é o de conseguir maiores lucros e menores despesas operacionais[...].

¹⁵⁴ ALMEIDA, op. cit., p. 29.

¹⁵⁵ Ibid., p. 29.

Para o problema da vedação acústica seria difícil conciliar os interesses dos consumidores e fornecedores, a não ser que o fornecedor conseguisse empregar uma nova tecnologia para garantir a qualidade do produto sem aumentar demasiadamente o valor nem diminuir sua margem de lucro, permitindo ao consumidor adquirir o imóvel a preço acessível e sem esse terrível vício.

Caso isso não seja possível, e o fornecedor tenha que agregar ao preço final o custo que foi necessário dispendido para garantir uma boa vedação no imóvel, deve-se tentar encontrar meios de minimizar o impacto desse acréscimo de valor no poder de compra do consumidor.

Trata-se somente da aplicação de um direito básico do consumidor, previsto no inciso IV do art. 6º do CDC, qual seja, proteger o consumidor contra as práticas desleais dos métodos comerciais utilizados pelos fornecedores nas relações de consumo. Sem esquecer o princípio da boa-fé, que por outra via também busca a transparência, lealdade, seriedade, etc. nas relações de consumo, previsto no art. 4º, caput, do CDC.

Questão que pode encontrar resistência na aplicabilidade do CDC é com relação às alternativas que são dadas aos consumidores quando forem exercer seus direitos ao se depararem com um produto ou serviço que apresente vícios. Especificamente na área da construção civil, a resolução da compra e venda de um imóvel que apresenta vício da vedação acústica certamente envolverá uma quantia considerável de dinheiro, quer dizer, o impacto econômico será, diferentemente de outros produtos de menor monta, gigantesco. Também, na efetiva aplicação do CDC, esse mesmo imóvel com vício não poderá retornar ao mercado de consumo sem antes ser sanado o mesmo, ou, caso retorne nas mesmas condições, o devido abatimento no preço deverá ser ofertado. É salutar que se dê prévia ciência dos vícios que contém ao próximo consumidor que vier a adquiri-lo, sob pena de serem lesados outros desavisados.

A par disso, levando em consideração que o CDC é de ordem pública – art. 1º - e que a ordem econômica deve cumprir seu fim social – art. 170 da Constituição Federal de 1988 -, mesmo que impactos econômicos sejam causados ao setor da construção civil, não se pode deixar de aplicá-lo, priorizando a proteção da economia em detrimento daqueles a quem a lei confere a verdadeira proteção. Ou seja, o setor da construção civil tem condições de incorporar os custos aos seus produtos para que eles tenham boa qualidade, repassando-os para toda

sociedade¹⁵⁶, e não tentar lucrar através de técnicas de barateamento da construção, repassando produtos defeituosos, como esse da falta de vedação acústica, para seus consumidores.

Já em 1972 Franco e Gondo¹⁵⁷ alertavam sobre as práticas de má-fé utilizadas pelos fornecedores da construção civil para enganar os consumidores em relação à qualidade dos imóveis. É o que se extrai da obra dos autores quando trata do memorial descritivo contido no §9º do art. 32 da Lei 4.591/64, no seguinte trecho:

Esse memorial é apresentado em duas vias, contando com as assinaturas do construtor e do incorporador (art. 8º do decreto n. 55.815, de 1965, e art. 32, § 9º, da Lei n. 4.591, de 1964, com a redação que lhe deu o art. 10 da Lei n. 4.864, de 1965). Trata-se de trabalho técnico a ser elaborado segundo normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (art. 53, n. IV, da Lei n. 4.591). Constituindo o elemento informativo que permite ao adquirente conhecer, previamente, a qualidade da construção projetada, precisa o memorial descritivo retratar exatamente a qualidade das obras em vias de edificação, evitando-se as descrições fantasistas que os incorporadores inescrupulosos incluem no memorial descritivo para ilaquear a boa-fé dos adquirentes. São os “memoriais de publicidade”, feitos tão-só para estimular as vendas e para serem desprezados na execução das obras. [...] Às vezes o incorporador chega a elaborar dois memoriais descritivos, um destinado a instruir o processo de aprovação da planta do edifício junto aos Poderes Públicos e outro para mostrar aos adquirentes. Mas, nos contratos, consigna-se que o adquirente conhece o memorial descritivo que sutilmente é identificado pelo número do processo administrativo da aprovação da planta, e que evidentemente não coincide com o “memorial de publicidade”. Pretendendo extinguir o abuso, a Lei diz que o processo de incorporação conterá memorial descritivo único, com peça informativa endereçada aos compradores dos apartamentos sobre o material a ser empregado e o tipo de construção que pretendem adquirir.

Constata-se, pois, que na área da construção civil há tempos o consumidor vem sofrendo com os atos de má-fé praticados pelos fornecedores, inclinados a conseguirem a maior margem de lucro pelo menor custo possível, ainda que disso possam resultar prejuízos e insatisfação dos consumidores pela qualidade dos imóveis.

Vale lembrar que a frustração do consumidor nesse caso será enorme, causando até mesmo abalo moral, tendo em vista que o desgosto recairá sobre aquilo que talvez seja o maior sonho da vida de muitos, a tão sonhada casa própria. Ou seja, para adquirir o imóvel requer-se, muitas vezes, um planejamento e investimento de uma vida inteira que, ao final, acaba por frustrar as expectativas do adquirente. Prosseguem os autores¹⁵⁸

¹⁵⁶ Sobre os custos que gera para aumentar a qualidade na construção dos edifícios, ler interessante matéria jornalística com o presidente do Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Mobiliário do Sul Fluminense, quando comenta a nova norma FOCO REGIONAL. Disponível em: <http://www.focoregional.com.br/v2/images/edicoes/edicao_636.pdf>. Acesso em: 22 fev. 2014, p. 6-7.

¹⁵⁷ FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Incorporações Imobiliárias**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1972, p. 49-50.

¹⁵⁸ *Ibid.*, p. 50.

Diante do comprador inconformado, o incorporador busca justificar-se da desobediência às especificações do memorial, alegando que só está obrigado a atender aos elementos essenciais, concernentes aos alicerces, estrutura, etc., conservando-se livre para, no mais, dar ao edifício o acabamento que entender.

Com isso, na ânsia de reduzir custos na obra a qualquer preço, não só a qualidade dos materiais de acabamento (cerâmica, louças, etc.) deixa de corresponder àquilo que é prometido pelo fornecedor ao consumidor, mas também resulta na inobservância de parâmetros técnicos que poderiam conferir maior qualidade acústica aos imóveis.

Ainda conforme os autores¹⁵⁹

Portanto, a Lei n. 4.591 seguiu critérios vigentes em vários países do mundo, quando dispôs, no § 1º do art. 48, que “o projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato”.

Em resumo, o memorial descritivo é o melhor elemento interpretativo e esclarecedor do contrato e, por isso não comporta, salvo motivo de força maior ou autorização unânime dos interessados, qualquer alteração unilateral (art. 43, n. IV).

A desobediência ao memorial descritivo constitui infração ao art. 43, n. IV, e acarreta para o incorporador a obrigação de indenizar os prejuízos sofridos por todos os condôminos, ou individualmente por qualquer um deles. Essa indenização consiste no abatimento do preço, reclamável por via de ação quanti minoris (cf. n. 97), ou no pagamento de quantia bastante para o custeio das obras de reparação das partes executadas em desconformidade com as especificações contratuais. E se esses reparos importarem em atraso na conclusão do edifício, ou de qualquer uma de suas unidades autônomas, o condômino prejudicado poderá reclamar também composição dos prejuízos decorrentes da perda de renda dessa unidade, desde a data prevista para a entrega das chaves até o dia em que, devidamente sanados os defeitos de construção, puder ser utilizada.

Se antes não havia no ordenamento jurídico brasileiro normas capazes de assegurar e proteger os consumidores de abusos como esses demonstrados por Franco e Gondo, com a Constituição Federal de 1988 e com o Código de Defesa do consumidor é tempo de mudar essa realidade, pois já não é possível permitir que diante dessa nova ordem social continuem a ser praticados esses desrespeitos, que outrora infelizmente parecia ser a regra.

Assim, diante dessa nova realidade pondera Odete Novais Carneiro Queiroz¹⁶⁰ que eventuais perdas e danos que o consumidor venha a sofrer, prescindem da má-fé do fornecedor, conforme observa-se do seguinte trecho:

[...] Na sistemática do Código de Defesa do Consumidor a responsabilidade surge independentemente da boa ou má-fé do fornecedor. Na verdade, o que se faz premente na relação em estudo é que os prejuízos sejam ressarcidos ao consumidor. Em sendo assumida tal responsabilidade pelo fornecedor, particularmente o fabricante, poderá ser repassada a indenização aos custos dos produtos e serviços e conseqüentemente entre todos os componentes de mercado de consumo.

¹⁵⁹ Ibid., p. 52.

¹⁶⁰ QUEIROZ, op. cit., p. 129.

Logicamente que ao se apresentar um produto com qualidade, agregando-se à construção dos edifícios todos os elementos necessários para que os apartamentos apresentem todas as suas funcionalidades para habitação com a qualidade esperada, o preço final da unidade autônoma certamente será maior e deverá ser distribuído entre os seus consumidores, incluindo a margem de lucro do fornecedor¹⁶¹. Como já destacado, não pode o construtor almejar lucro diminuindo os gastos da construção em elementos que sejam essenciais para manter a qualidade do imóvel, repassando para o consumidor um produto defeituoso.

Até porque é preciso levar em consideração o fato de que se o consumidor tivesse conhecimento do vício da vedação acústica antes de adquirir o imóvel, provavelmente nenhum negócio seria realizado.

Diante de toda a explanação até aqui desenvolvida chega-se ao último capítulo desta pesquisa, buscando chamar a atenção para a necessidade de conscientização do vício da vedação acústica e demais considerações julgadas pertinentes em relação a esse grave problema que afeta tanto o consumidor.

¹⁶¹ Sobre os custos gerados para aumentar a qualidade na construção dos edifícios, ler interessante matéria jornalística com o presidente do Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Mobiliário do Sul Fluminense, quando comenta a nova norma FOCO REGIONAL, op. cit., p. 6-7.

4 CONSCIENTIZAÇÃO DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA

Interessante o ponto de vista de Odete Novais Carneiro Queiroz¹⁶² quando trata em sua obra da vulnerabilidade do consumidor, identificando que:

A realidade socioeconômica do Brasil tem feito com que a democracia só se efetive para as elites do país. A grande maioria não tem a menor condição de acesso às leis, se não por outro motivo, pelo simples fato de que, desinformada como é, ignora qualquer maneira de a elas ascender.

Além de denotar a necessidade de proteção do consumidor, o trecho citado faz lembrar a gravidade e o desrespeito com que é tratado o consumidor de imóveis com problemas de vedação acústica. Nem mesmo as elites do país escapam de experimentar esta terrível experiência, já que o problema afeta condomínios de qualquer faixa econômica, mesmo aqueles ditos de alto padrão¹⁶³.

Por isso, a par da realidade socioeconômica brasileira, tendo em conta a desinformação e a dificuldade de ascender à lei de proteção do consumidor, cabe, então, ao poder público o dever de atuar proativamente através de suas instituições: Legislativo, criando leis modernas que acompanhem a velocidade do desenvolvimento social e sejam capazes de abranger o maior número de situações e destinatários; Executivo, ampliando a atuação dos órgãos de proteção como os Procons, atuando no viés corretivo; Defensoria Pública, atuando na defesa dos hipossuficientes nas demandas judiciais consumeristas; Judiciário, julgando com firmeza ao dar aplicação efetiva aos princípios protecionistas do CDC, como forma de frear o poder econômico, já que hodiernamente vive-se sob o amparo de uma ordem jurídica que se diz preocupada com a justiça social.

São questões que, se bem observadas, certamente ajudarão a reverter esse triste quadro do vício na vedação acústica dos imóveis postos à venda no mercado imobiliário nacional.

¹⁶² QUEIROZ, op. cit., p. 20.

¹⁶³ Foi notícia nos principais jornais do país a tragédia envolvendo três mortes em condomínio de luxo em São Paulo. Por causa do barulho, empresário mata casal que morava no apartamento superior e depois comete suicídio. Colhe-se o seguinte trecho da reportagem: “Segundo o delegado, no dia do crime a reclamação foi por causa do barulho de salto alto, mas em dias anteriores houve reclamações por causa de risadas e móveis arrastados”.

"Naquele dia, segundo a mulher dele, eles ouviam barulho como se fosse de salto no piso, salto de madeira, ela fala. Parecia um barulho mais forte do que o de pessoas andando. Parecia alguém batendo com um salto de madeira no chão", relatou o delegado. TRIBUNA HOJE. **Barulho de salto alto teria motivado briga de vizinhos em SP**. 2013. Disponível em: <<http://www.tribunahoje.com/noticia/64842/brasil/2013/05/24/barulho-de-salto-alto-teria-motivado-briga-de-vizinhos-em-sp.html>>. Acesso em: 08 mar. 2014, grifo nosso.

Pelas declarações do delegado, suscita-se a hipótese de haver vícios de vedação acústica neste condomínio de alto padrão.

Como há tempos o consumidor brasileiro vem sofrendo com o problema da vedação acústica no seu imóvel, e tendo em vista que o direito atua sobre fatos pretéritos, a atuação dos poderes públicos deve se dar tão logo tal direito seja violado, sob pena de se tornar ineficaz em relação aos objetivos para os quais foi criado. A esse respeito, comenta Queiroz¹⁶⁴:

[...] sabemos todos que os fatos precedem o direito, ao qual dão origem. A sociedade não pauta seu agir pelas normas existentes, ao contrário, são as leis que devem sobrevir para regulamentar as novas situações de fato. Não foi sem razão que Gény já asseverou que “a ordem jurídica positiva de um dado País não se satisfaz jamais com as disposições de suas leis escritas”. Há que se manter alerta, dado o dinamismo que existe nas relações sociais, partindo-se em busca de soluções rápidas e que se embasem na equidade e no princípio da boa-fé. A responsabilidade de nossos magistrados, seu bom senso e sentido do justo deverão completar o esforço de juristas e dos parlamentares, que buscam a atualização das leis com o fito de as fazerem antes mais justas que mais modernas.

Ou seja, como dito anteriormente, deve-se unir os esforços de todas as entidades que compõem o poder público, no intuito de, cada um com sua função precípua, dar efetividade às leis de proteção do consumidor, tendo por base a realização da justiça, equidade e boa-fé que um microsistema de normas e princípios – de ordem pública e de interesse social – como o CDC procura assegurar em seu art. 1º.

Vale lembrar que a necessidade de proteção atinge, indistintamente, toda e qualquer classe de consumidor, haja vista que a vulnerabilidade é característica intrínseca a todos eles. Essa situação de vulnerabilidade não é diferenciada entre as camadas sociais, já que as classes mais abastadas economicamente não estão livres de experimentar dissabores com o problema da vedação acústica. No que se refere à hipossuficiência, a gravidade e o desrespeito aumentam, uma vez que esses consumidores, pela sua condição de fragilidade, encontram maiores dificuldades em defender seus direitos, seja pela situação econômica, acesso à justiça, informação, etc.

Em relação à qualidade de consumidor, Odete Novais Carneiro Queiroz¹⁶⁵ lembra que “[...] vulnerabilidade é qualidade genérica de todo e qualquer consumidor, seja técnica, jurídica ou econômica, e que tem por espécie a hipossuficiência, que caracteriza certas categorias de consumidores [...]”.

Inferre-se dessa assertiva trazida pela autora que, no tema desta pesquisa e em toda relação de consumo, a vulnerabilidade técnica de todos os consumidores é o ponto nevrálgico, entre outros como a falta de informação, que faz com que o consumidor fique refém do que lhe

¹⁶⁴ QUEIROZ, op cit., p. 21.

¹⁶⁵ Ibid., p. 24.

é posto para ser consumido. Por outro lado, o fornecedor, nesse caso o construtor, que detém o conhecimento do produto, pois é ele quem domina a cadeia produtiva, tem plenas condições de colocar um produto no mercado que seja de qualidade. Faltando esta, nada mais coerente que seja o fornecedor responsabilizado pelos transtornos que seu produto venha a causar aos consumidores.

Ainda que o fornecedor/construtor desconhecesse os vícios de qualidade de seus produtos, sua responsabilidade não poderia ser afastada, pois o CDC, em seu art. 23, garante que “a ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade”. A aplicação desse dispositivo é decorrência lógica de que os riscos da atividade devem ser suportados por quem as desenvolve, e não pelos consumidores.

Sendo a vulnerabilidade, em todas as situações de consumo, e a hipossuficiência de alguns consumidores elevados à condição de princípios pelo CDC, em que se busca a proteção desse polo mais fraco da relação de consumo, pode-se afirmar que a “autonomia da vontade e a liberdade de contratar batem de frente com essa situação de inferioridade técnica do consumidor, cidadão comum face ao fornecedor, sempre um expert em seu ramo de negócio¹⁶⁶”.

Se for considerada apenas a depreciação, a falta de vedação acústica caracteriza-se como prejuízo intrínseco ao bem (vício do produto). Ocorre que, conforme já demonstrado, esse mesmo vício acarreta prejuízos que atingem a saúde do consumidor, como, por exemplo, estresse, sono interrompido, etc., também não deixando, portanto, de ser considerado como prejuízo extrínseco ao bem (fato do produto).

Acolhe-se a primeira opção – prejuízo intrínseco – simplesmente por considerar que a falta da vedação acústica não se trata de fato do produto (item 3.1), sem deixar de reconhecer, entretanto, que ela acarreta os mencionados danos à saúde do consumidor.

Talvez resida aí o fato de não se dar a devida importância a este tipo de vício, considerando-o como um mero vício tolerável, sem levar em conta os transtornos que traz para a vida e saúde dos consumidores. Por outra via, continuam privilegiando os interesses das incorporadoras/construtoras que, barateando cada vez mais a construção, aumentam seus ganhos econômicos à custa daqueles consumidores, que se veem de mãos atadas por não conseguirem ressarcimento pelo prejuízo sofrido, tendo que continuar com um produto viciado.

¹⁶⁶ Ibid., p. 47.

Tudo isso ocorre não obstante o inciso VI do art. 6º do CDC garantir como direito básico do consumidor a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais.

Seguindo esse entendimento da necessidade de efetiva proteção do consumidor passa-se ao estudo de como a não ciência da existência do vício afeta a formação da vontade do consumidor.

4.1 A RELAÇÃO ENTRE O VÍCIO E A FORMAÇÃO DA VONTADE DO CONSUMIDOR

Quando o fornecedor negocia um imóvel com os vícios aqui aduzidos, fere o princípio da boa-fé objetiva que deve imperar entre os contratantes (fornecedores e consumidores), através da prática do dolo por omissão. O autor Paulo Jorge Scartezini Guimarães¹⁶⁷, em passagem da sua obra, quando trata da teoria do erro, em que são analisadas as causas de anulabilidade ou não do negócio, distinguindo recognoscibilidade de escusabilidade, tece o seguinte comentário que, embora esteja mais ligado ao Código Civil, muito tem a acrescentar ao presente trabalho:

Não se pode ainda confundir esse requisito com o dolo por omissão do contratante que deixa de prestar uma informação relevante para a formação da vontade do co-contratante.

A distinção, apesar de sutil, está no fato de haver no dolo omissivo a intenção inicial de violar a vontade real daquele que pratica o ato jurídico; sua omissão é a razão da formação do querer da outra parte.

Demonstra-se, com isso, que além de o fornecedor ferir o princípio da boa-fé objetiva, fere também o dever de informação, que é um direito básico do consumidor, inscrito no inciso III do art. 6º, segundo o qual a informação deve ser correta quanto à qualidade do produto ou serviço. No mesmo passo, a oferta deve assegurar informação correta, clara e precisa, nos termos do art. 31 do CDC.

Não se está aqui afirmando que o fornecedor age com dolo no seu ramo de atuação, até porque, para fins de responsabilidade, o seu conhecimento ou desconhecimento dos vícios que acometem os seus produtos que são postos no mercado de consumo é irrelevante – art. 23 do CDC. Apenas tenta-se demonstrar que o fornecedor, detendo os meios de produção, tem conhecimento daquilo que produz. Sendo assim, tem mais condições de saber da qualidade do produto que coloca no mercado. Dessa forma, os riscos da produção jamais devem ser

¹⁶⁷ GUIMARÃES, op. cit., p. 127.

suportados pelos consumidores, mas sim por aqueles que colocaram o produto em circulação, ou seja, pelos próprios fornecedores.

Nesse sentido, ainda que o autor¹⁶⁸ esteja fazendo a distinção entre vício e erro, para elucidar o presente trabalho, cabe a seguinte explanação:

Também é irrelevante para a caracterização do vício a ciência ou a possibilidade de ciência pelo alienante da imperfeição no bem e, posteriormente, de seu desconhecimento pela outra parte (art. 443 do CC e art. 23 do CDC), o que exclui o elemento da cognoscibilidade, que, como vimos, passa a ser um dos requisitos do erro.

Considerando que os negócios imobiliários são uma relação de consumo, exclui-se a aplicação do art. 443 do Código Civil, citado pelo autor, que abre a possibilidade, em sua parte final, se o fornecedor não souber do vício, de apenas restituir o valor recebido, mais despesas do contrato. Aplica-se o art. 18 do CDC, com as alternativas postas à disposição do consumidor, que pode escolher aquela que melhor lhe aprouver.

Também é importante lembrar que em nenhuma hipótese é admitida a exclusão da responsabilidade, a exemplo do que ocorria no Código Civil de 1916, em que no caso de normas relativas ao vício, eram elas dispositivas e podiam os contratantes excluir a responsabilidade pela vontade das partes.

Hoje, tanto pelo Código Civil de 2002 quanto pelo CDC, não deveria existir mais essa possibilidade, por exigência de proteção do contratante mais fraco e pelo fato de que tanto o erro como o vício tornaram-se institutos de interesse social. A respeito comenta o citado autor¹⁶⁹:

Poder-se-ia também, quando na vigência do Código Civil de 1916, dar uma outra diferença entre os dois institutos. O erro tinha relevância legal e por isso não admitia qualquer modificação das partes; já as normas relativas ao vício eram dispositivas, podendo os contratantes excluir a responsabilidade advinda desse fato.

Tal distinção, todavia, não mais existe. Em consonância com os princípios protetivos do contratante mais fraco, o Código de Defesa do Consumidor afastou por completo a possibilidade de exclusão da responsabilidade, equiparando nesse ponto o vício ao erro.

O Código Civil de 2002 não repetiu a regra então prevista no art. 1.102, e essa omissão não foi sem razão. Assim, numa interpretação teleológica e mesmo sistemática, não mais se admite a inclusão de qualquer cláusula de isenção de responsabilidade, tornando o vício, tanto como o erro, um instituto de interesse social.

¹⁶⁸ Ibid., p. 132.

¹⁶⁹ Ibid., p. 133.

Muito embora o consumidor possa rescindir o contrato, no que concerne aos vícios do produto e do serviço, as alternativas dos arts. 18 e 20 do CDC, respectivamente, vão no sentido de tentar manter o contrato, haja vista que, ao fim e ao cabo, o que se pretende é resguardar o interesse do consumidor (ter produto ou serviço com qualidade).

Quando trata das ações que são postas em favor do adquirente/usuário do serviço, visando à manutenção do contrato, argumenta Guimarães¹⁷⁰ que “as ações hoje fornecidas ao adquirente/usuário em caso de cumprimento imperfeito se destacam mais pela conservação do contrato que pelo seu desfazimento”.

Em não sendo possível um acerto entre as partes ou a sanção do vício pelo fornecedor, não há outra solução que não a resolução do contrato, mesmo porque este só terá atingido seu fim quando o objeto adquirido pelo consumidor estiver de acordo com as suas expectativas. Nesse sentido, explana o autor em comentário¹⁷¹:

Se por um lado entendemos que o vício não caracteriza o inadimplemento, por outro, não compartilhamos com o pensamento daqueles que sustentam que a entrega da coisa convencionada já constitui o perfeito e completo cumprimento contratual, isso porque a obrigação não é só de entregar a coisa ou prestar o serviço, mas também de entregá-la ou prestá-lo com as qualidades e quantidades prometidas ou ínsitas a eles. Como bem preleciona Maria Costanza, o fenômeno da troca não pode ser considerado exclusivamente em termos mecanicistas. O interesse do adquirente não está completo se o resultado do contrato consiste na transferência da propriedade de um bem diverso do combinado, com um vício ou ausência de qualidade. Somente quando o objeto adquirido esteja de acordo com as expectativas do comprador, o fim do contrato terá sido atingido.

E certamente o interesse do adquirente de um imóvel não estará sendo observado e, ao mesmo tempo, sua expectativa sendo frustrada, pois o que quer na realização da aquisição da casa própria é viver em paz no recanto do lar, paz que não será possível sem uma acústica de qualidade.

A ausência da qualidade mencionada – boa vedação acústica -, implica dizer que o contrato não atingiu o seu fim, não tendo como mantê-lo, já que não cumpriu a efetiva satisfação do consumidor.

Tudo isso leva a um único entendimento, o de que “a qualidade de um produto é fundamental na formação da vontade”¹⁷² do adquirente. Logo, na falta de qualidade, permanece assegurado o direito dos consumidores de buscarem os devidos ressarcimentos pelos prejuízos.

¹⁷⁰ Ibid., p. 137.

¹⁷¹ Ibid., p. 137.

¹⁷² Ibid., p. 155.

4.2 VÍCIO JURÍDICO: OS INCÔMODOS GERADOS PELOS RUÍDOS PROVENIENTES DO MEIO EXTERNO NOS EDIFÍCIOS COM FALHA NA VEDAÇÃO ACÚSTICA

Paulo Jorge Scartezini Guimarães¹⁷³ considera vício jurídico: “Chamamos de vício jurídico quando ele é ‘externo’ e, além disso, está ligado a uma situação de direito que impeça o completo uso ou diminua o valor da coisa”.

Continua o citado autor¹⁷⁴ tratando do tema:

Questão também importante refere-se ao vício que não é inerente ao bem em si, mas a uma situação juridicamente relevante a ele ligada.

Inicialmente, não temos dúvida em afirmar que o vício pode não estar presente na coisa propriamente dita, como no exemplo tirado do direito romano, em que o imóvel era considerado viciado porque o ar local estava pesteadado, ou, de forma mais clara, quando o imóvel adquirido se encontrava em local sujeito a inundações.

Neste sentido, decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo, nos autos de apelação n. 100.796 que “não há dúvida que a inundação periódica de um prédio residencial pode constituir vício redibitório. Não exige a doutrina que o vício seja inerente à coisa; é bastante que a torne inadequada ao fim a que naturalmente se destina. De resto, em se tratando de imóvel, seria impossível considerar-se tão-somente a construção, fazendo-se abstração do terreno em que ele se ergueu.

Apenas para fins de argumentação (já que para o tema do presente trabalho não há como desvencilhar o vício do próprio produto), se o edifício foi construído com vício em sua vedação acústica, pouco importa que sua localização seja próxima a uma via com grande tráfego de veículos, e por isso sofra interferências externas ao próprio edifício, como poluição sonora. A própria construção teria que amenizar os impactos dos ruídos emitidos pelo intenso fluxo dos veículos¹⁷⁵.

Assim, a construtora/incorporadora não poderia querer se justificar em relação às interferências de ruídos externos, considerando a influência da localização do empreendimento próximo a um grande centro urbano em que há intensa poluição sonora. Dentro da área residencial (desconsiderando aquelas reservadas, no zoneamento do município, para a área industrial) a vedação acústica visa, justamente, a amenizar, além dos ruídos internos

¹⁷³ Ibid., p. 170.

¹⁷⁴ Ibid., p. 170.

¹⁷⁵ A nova norma da ABNT, a ABNT NBR 15.575, estabelece, para os edifícios que forem construídos após a sua entrada em vigor em 19 de julho de 2013, em sua parte 4 que trata do desempenho acústico, o seguinte: “Esta parte 4 da ABNT-NBR- 15575 apresenta os requisitos e critérios para a verificação do isolamento acústico entre o meio externo e o interno, entre unidades autônomas e entre dependências de uma unidade e áreas comuns”. Item 12.1 No item 12.3.1.2 a norma mostra uma tabela (tabela 17) com valores mínimos, em decibéis, admitidos entre o dormitório e o ambiente externo. Em “Habitação sujeita a ruído intenso de meios de transporte e de outras naturezas, desde que conforme a legislação”, o valor mínimo admitido, em decibéis, é de ≥ 30 . No Anexo F da norma encontram-se várias tabelas demonstrando os níveis de ruídos admitidos na habitação ABNT, op. cit., grifo nosso.

provocados normalmente no dia-a-dia pelos vizinhos condôminos (conversas, caminhar de salto, choro de crianças, arrastar de móveis, impactos no piso, etc.), também a poluição sonora provocada por agentes externos – trânsito de veículos, sirenes, alarmes, etc.

Na definição de vício jurídico trazida pelo autor, acima citada, a poluição sonora provocada por qualquer agente externo também impede o completo uso do bem, já que, não sendo capaz a vedação acústica do imóvel de impedi-la, terá o morador/consumidor que suportá-la, vivendo permanentemente sob um estresse constante, acarretando, por sua vez, prejuízos para sua saúde.

De forma que é patente a gravidade do vício da vedação acústica, vindo o próximo tópico apenas confirmar essa constatação.

4.3 GRAVIDADE DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA

De igual modo, ninguém negaria que a falta de vedação acústica pode ser considerada um vício grave. Mesmo diante do conceito clássico de vício redibitório, em que somente aqueles vícios que fossem significantes, realmente graves, poderiam ser classificados como tal, ainda assim o vício da vedação acústica merece a devida guarida.

Considera-se tão grave a falta de vedação acústica em um imóvel porque ela é capaz de gerar transtornos sérios e afetar a saúde do consumidor, causando irritação progressiva, estresse, depressão, sono interrompido, etc., de forma que pode se dizer que a gravidade é indiscutível.

Nessa linha de raciocínio, pode o consumidor afetado utilizar-se das alternativas que o CDC coloca ao seu dispor para exigir a devida reparação. Nesse aspecto, Guimarães¹⁷⁶, argumenta:

A nosso ver, não só os vícios graves caracterizarão o cumprimento imperfeito, mas também aqueles de menor importância, desde que não sejam efetivamente insignificantes. A existência dessa tricotomia (vícios graves, não graves e insignificantes) pode ser extraída do §3.º do art. 18 do CDC, que possibilita ao adquirente/usuário ingressar diretamente com uma das ações, desde que o vício seja de grande extensão. Por sua vez, o §1.º do mesmo dispositivo prevê as demais alternativas extrajudiciais e judiciais quando o vício não for tão grave.

¹⁷⁶ GUIMARÃES, op. cit., p. 180.

De sorte que, diante do vício da vedação acústica, dificilmente será afastada do consumidor a possibilidade de ele se valer do §3º do art. 18 do CDC, conforme adiante será demonstrado (ver item 4.5.1).

4.4 POSSIBILIDADE DE ENJEITAR O IMÓVEL VICIADO: DIFICULDADE DE IDENTIFICAÇÃO PRÉVIA DO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA

Sempre que houver meios de se identificar previamente a existência de vícios, existe a possibilidade de recusar o recebimento da coisa ou a prestação do serviço, a exemplo do que dispõe o art. 441 do Código Civil, em que o comprador pode enjeitar a coisa.

Mais uma vez, precisas são as lições de Guimarães¹⁷⁷, quando assevera:

O art. 441 do Código, assim como seu correspondente no Código de 1916 (art. 1.101), é expresso em autorizar o comprador a enjeitar a coisa. (Tratando-se de empreitada, há artigo específico (art. 615 do CC). Pelo Código Comercial isso era possível pelo art. 201.

A locução “enjeitar a coisa” deve ser entendida não somente como a possibilidade de devolução, mas também como a de não-recebimento.

Ocorre que, por ser oculto, somente um comprador expert (engenheiro, arquiteto, mestre de obras, etc.) seria capaz de identificar o vício da vedação acústica antes de realizar a compra. Normalmente a comercialização dos imóveis é precedida somente de uma inspeção sumária do comprador, e nessas condições apenas um profissional da área seria capaz de identificar o referido vício. Ainda assim, não seria tarefa das mais fáceis. Cabe observar, ainda, que até mesmo o momento da visita ao imóvel influencia na identificação do vício da vedação acústica, pois somente ao tempo em que ruídos estiverem sendo produzidos em outras unidades do bem ou no seu ambiente externo é que haverá a possibilidade de identificar o problema. Assim, realmente, sendo o consumidor um especialista ou não, o vício da vedação acústica não é de imediata identificação.

De modo que, na ampla maioria dos casos, em que os consumidores são completamente leigos no assunto, a solução se dará com a reparação feita após a aquisição do imóvel com o dito vício, utilizando-se o consumidor das alternativas que o art. 18 do CDC oferece.

Nesse caso, como assevera Guimarães¹⁷⁸ “Não havendo possibilidade para o credor identificar o vício e recebendo a coisa ou a prestação, passará então a contar com outros

¹⁷⁷ Ibid., p. 202.

¹⁷⁸ Ibid., p. 204.

instrumentos jurídicos”. Sempre lembrando que, por ser uma relação de consumo, o CDC, no jogo processual, e desde que haja hipossuficiência ou verossimilhança nas alegações do consumidor, permite que haja inversão do ônus da prova a favor deste. Na mesma linha do autor comentado¹⁷⁹:

Nas relações de consumo, entretanto, e preenchidos os requisitos da hipossuficiência ou da verossimilhança da alegação, deverá o juiz inverter, com base no inciso VIII do art. 6.º do CDC, o ônus da prova, obrigando o fornecedor a demonstrar que a coisa, ou o serviço, não possuem o vício indicado.

Com a inversão do ônus da prova, o fornecedor terá de provar que a capacidade de vedação acústica do imóvel é suficiente para evitar transtornos ao adquirente. A perícia, nesse caso, possivelmente será indispensável, já que dependerá da utilização de aparelhos para detectar o nível de ruídos no local.

Veja-se, então, quais as possibilidades que o diploma consumerista oferece ao consumidor no caso de cumprimento imperfeito da obrigação, aprofundando assunto já comentado, de forma geral, neste trabalho (item 3.6).

4.5 AS ALTERNATIVAS DO CDC NO CASO DE VÍCIO: DIFICULDADES EM RELAÇÃO AO VÍCIO DA VEDAÇÃO ACÚSTICA

Aprofundando o estudo das alternativas que são postas ao consumidor pelo CDC, serão apresentadas as complicações e especificidades que podem ocorrer em cada uma devido ao vício da vedação acústica no imóvel. Antes, porém, cabe uma breve explanação sobre a (im)possibilidade que o fornecedor tem para sanar o vício no prazo de 30 dias, consoante o disposto no §1º do art. 18 do CDC.

4.5.1 (Im)possibilidade para o fornecedor sanar o vício do produto

Antes de adentrar no estudo das alternativas postas à disposição do consumidor, necessário analisar a regra contida no §1º do art. 18 do CDC, que abre a possibilidade de o fornecedor sanar o vício no prazo máximo de 30 dias, ou naquele convencionado entre as partes, conforme o §2º do mesmo dispositivo, não podendo este ser inferior a 7 nem superior a 180 dias.

¹⁷⁹ Ibid., p. 206.

Essa oportunidade que o Código do Consumidor oferece ao fornecedor para que sane o vício, constitui uma regra em benefício deste. Desta forma, tem o fornecedor o direito de tentar solucionar o problema¹⁸⁰. Assim, não pode o consumidor exercer de forma imediata o direito que a lei lhe confere (inciso I a III do art. 18), salvo na hipótese do §3º do mesmo art. 18, ou seja, quando envolver a extensão do vício ou sua essencialidade.

Nesse aspecto, o posicionamento de Guimarães¹⁸¹:

[...] não temos dúvida em sustentar que o consumidor não tem uma faculdade, mas sim o dever de possibilitar ao fornecedor a solução do problema, assumindo este último todas as despesas necessárias, inclusive com o transporte da mercadoria até seu estabelecimento e a devolução ao consumidor.

Efetivamente, além de proteger o consumidor, o CDC também prima, na medida do possível, pela manutenção dos contratos.

Mais uma vez são primorosas as considerações de Guimarães¹⁸², quando assevera que “Puni-lo imediatamente, sem permitir-lhe tentar solucionar o problema, parece não estar em harmonia com o espírito do Código, até porque ele busca a manutenção das relações contratuais”.

No entanto, esse direito que o fornecedor tem para sanar o vício no prazo legal de 30 dias (§1º do art. 18), ou no contratual do §2º do mesmo artigo, somente deve ser observado nos casos em que o produto permita a dissociação dos seus componentes, para que possa proceder à substituição das partes viciadas sem comprometer a qualidade ou características do produto, como reza o §3º do art. 18. Zelmo Denari¹⁸³ classificou tais produtos como “industrializados agregados”:

[...] o Código concedeu ao fornecedor de bens o direito de proceder ao saneamento de vícios capazes de afetar a qualidade do produto, no prazo de 30 dias, contados da sua aquisição. Esse prazo legal de garantia de saneamento, no entanto, somente deve ser observado em se tratando de Produtos industrializados agregados, vale dizer, que permitam a dissociação de seus componentes, como é o caso de eletrodomésticos, veículos de transporte, computadores, armários de cozinha, copa ou dormitório [...].

¹⁸⁰ Leonardo Roscoe Bessa tem posicionamento divergente sobre o assunto, pois considera que a disposição é incongruente com a própria concepção protetiva do CDC. Afirma que: “[...] Somente para situações excepcionais, em caso de exercício abusivo do direito do consumidor, deve incidir o prazo de 30 dias” BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit., p. 153.

Rizzatto Nunes considera o prazo de 30 dias para o fornecedor sanar o vício muito elevado. Também acredita que a norma atenta contra o protecionismo do CDC. Para o autor: “O §1º do art. 18, surpreendentemente, apresenta uma norma que talvez, na maior parte das aplicações concretas, atente contra o protecionismo legal da Lei n. 8.078. É que o prazo de 30 dias concedido ao fornecedor para sanar o vício geralmente é muito elevado” NUNES, op. cit., p. 179.

¹⁸¹ GUIMARÃES, op. cit., p. 235.

¹⁸² Ibid., p. 234.

¹⁸³ GRINOVER, et al., p. 216.

Por outra via, se os mesmos vícios afetarem produtos onde não há essa possibilidade de dissociação de seus componentes, o fornecedor não terá a possibilidade de saneamento do vício, podendo o consumidor, então, de forma imediata, escolher qualquer das alternativas do §1º do art. 18 como forma de ressarcimento. Zelmo Denari¹⁸⁴ classificou esses produtos em que não há como dissociar partes ou componentes como sendo “industrializados essenciais”:

[...] Se os mesmos vícios afetarem os produtos industrializados essenciais, que não permitem dissociação de seus elementos – v.g., vestimentas, calçados, utensílios domésticos, medicamentos, bebidas de todo gênero –, não se oferece a oportunidade de saneamento, e o consumidor pode imediatizar a tutela reparatória prevista no §1º do art. 18, como prevê expressamente o §3º, in fine.

Dentro dessa classificação técnica proposta por Zelmo Denari, é nessa última que se enquadra o imóvel com vício da vedação acústica, haja vista que o problema é decorrente da construção do edifício como um todo, ou seja, das paredes divisórias, lajes, fachada, etc. em não impedir a propagação de ruídos. Não há componentes que possam ser dissociados para sanar o vício, tendo em vista que ele envolve toda a construção.

Em verdade, o imóvel representa uma conjugação das duas classificações acima apresentadas. Explica-se: um vício pode estar presente em um componente do imóvel, como, por exemplo, uma cerâmica, uma lâmpada, uma porta danificados. Nesse caso, o aludido vício poderá ser facilmente sanado pelo fornecedor com a troca dos mesmos. Estaria, portanto, na classificação dos “industrializados agregados”, incidindo na hipótese do §1º do art. 18 com o consequente direito de o fornecedor sanar o problema no prazo de 30 dias ou no convencionado entre as partes no §2º desse mesmo artigo; porém, caso o mesmo imóvel padeça do vício da vedação acústica, que, como já exposto, afeta toda a construção e não permite a dissociação de seus elementos para saná-lo, o imóvel, pela gravidade que o vício representa, recairia na classificação dos “industrializados essenciais”. Nesse caso, o consumidor estaria legitimado, com amparo no §3º do art. 18, a exercer imediatamente a escolha de qualquer das alternativas dos incisos I a III do §1º do art. 18.

Em comentário ao §3º do art. 18, Zelmo Denari¹⁸⁵ explica a questão acima aventada:

Como é óbvio, a substituição das partes viciadas – a que alude o dispositivo – supõe o consumo de produtos compósitos, formados pela justaposição dos respectivos componentes, como se dá com os eletrodomésticos em geral.
Tratando-se de produtos essenciais, assim entendido aqueles insusceptíveis de dissociação, formados pela mistura e confusão dos respectivos componentes – v.g.,

¹⁸⁴ Ibid., p. 216.

¹⁸⁵ Ibid., p. 218.

produtos alimentares, medicamentos, peças de vestuário ou de toucador -, o consumidor deverá imediatizar a tutela prevista no §1º do art. 18, pois não se cogita da substituição dos respectivos componentes.

No entanto, em relação à essencialidade do produto não só o aspecto técnico deve ser observado, mas também sob a ótica do que o produto representa para o consumidor, ou seja, da importância deste na vida do adquirente. Paulo Jorge Scartezini Guimarães¹⁸⁶ traz exemplos e reflexões que ajudam a ilustrar o que aqui se tenta demonstrar. Reflete o autor:

Algumas situações são facilmente imaginadas: [...] a pessoa compra um freezer para seu restaurante e este não funciona, não podendo aguardar por trinta dias (ou outro prazo previsto - §2.º do art. 18). Também devem ser tidos como essenciais os produtos que o consumidor assim considerou, levando em conta suas necessidades e expectativas. A Profa. Claudia Lima Marques nos traz o exemplo do sapato comprado para uma festa, não se podendo admitir que o consumidor aguarde o prazo legal para, só depois, pedir a substituição ou rescisão contratual.

Sob esse prisma, inegável que o imóvel é essencial para o consumidor, porquanto represente o seu local de morada e de toda sua família. Trata-se, em verdade, de um produto básico na vida de qualquer ser humano, em grau de importância comparado às necessidades fisiológicas, como a alimentação. Mesmo porque, é onde mora que a pessoa exercitará outras necessidades fisiológicas como dormir, por exemplo.

Vista a impossibilidade de sanção do vício da vedação acústica pelo fornecedor, tanto em relação ao aspecto técnico (classificação do imóvel como “industrializados essenciais”) quanto à essencialidade do imóvel na vida do consumidor, é tempo de voltar ao estudo das alternativas reservadas ao consumidor pelo §1º do art. 18 do CDC, agora destacando as possíveis dificuldades que podem ser encontradas.

4.5.2 Substituição do produto

Começa-se, então, pela substituição do produto, que vem regradada logo no inciso I do dispositivo supracitado. De plano, percebe-se a dificuldade em se concretizar esta alternativa. “A substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso” seria a solução ideal, uma vez que representa a vontade do consumidor em continuar com o bem almejado livre de qualquer vício, como sempre deveria ter sido, além de servir como forma de desestímulo a novas práticas desleais por parte do fornecedor.

¹⁸⁶ GUIMARÃES, op. cit., p. 235.

Ocorre que, diferentemente de qualquer outro produto, como uma televisão, por exemplo, em que basta voltar à loja e trocar o aparelho que está com vício por outro exatamente igual e em perfeitas condições, com um imóvel as coisas não são tão simples assim.

Deve-se considerar que se a substituição ocorrer por outro apartamento localizado no mesmo edifício, o problema será dos menores, pois bastará que o consumidor contente-se em aceitar aquele que está em perfeito estado, porém localizado em andares abaixo, acima ou mesmo aos fundos, com outra vista, orientação solar, etc., totalmente distinto daquele que o levou a escolher aquele primeiro apartamento que estava com vício. Nesse caso o problema estará resolvido¹⁸⁷.

Deve-se atentar, ainda, que nessa mudança de orientação entre o antigo imóvel com vício e o substituído, a questão do preço, para mais ou para menos, deve ser observada. Isso devido ao fato de que, ainda que o apartamento viciado e o substituído sejam exatamente iguais, com as mesmas medidas, em regra os preços variam de acordo com sua orientação¹⁸⁸. É cediço que um apartamento cuja orientação esteja voltada para uma linda praça, para o mar, enfim, para uma bela vista, valha mais que outro que tenha a sua frente outro edifício, tapando o horizonte, o céu e o sol, etc.¹⁸⁹.

Nesse caso, a diferença do preço também dependerá do aceite do consumidor, ou seja, se aceita ou tem condições de pagar mais pelo apartamento livre do vício e com uma vista e orientação melhores, ou, ainda, se aceita receber a diferença do que havia sido pago pelo imóvel viciado, porém tendo que ir morar em outro com vista e orientação solar não tão boas assim.

A par de tudo isso, há outro fator que contribui para essa complexidade e, por consequência, para a não concretização desta alternativa do art. 18 do CDC. É a sua impossibilidade. Explica-se: toda a digressão feita anteriormente referia-se à hipótese de haver

¹⁸⁷ Mediante essa alternativa, o problema estará resolvido para um consumidor individual, que obteve a mudança de unidade de habitação, mas possivelmente será transferido a um outro consumidor que venha a adquirir aquela unidade com vício de vedação acústica. Resolve-se o problema de um, mas transfere-se, eventualmente, a outro consumidor, de tal modo que essa não parece ser uma solução eficiente por parte do fornecedor/construtor. Ou este conserta o bem, ou informa ao próximo adquirente acerca do vício da vedação acústica, ou ficará impedido de revender o imóvel.

¹⁸⁸ Normalmente, a posição do apartamento no andar do edifício bem como a vista que se tem dele interfere diretamente no preço. Sobre o assunto, conferir matéria extraída em: FOLHA DE SÃO PAULO, op. cit.

¹⁸⁹ Sobre a influência da orientação solar nos preços dos imóveis, ver a seguinte notícia:

BERNARDINO, Letícia. **Saiba como a posição solar influencia no conforto térmico e até no valor do imóvel**. Disponível em: <<http://revista.penseimoveis.com.br/especial/rs/editorial-imoveis/19,480,3978798,Saiba-como-a-posicao-solar-influencia-no-conforto-termico-e-ate-no-valor-do-imovel.html>>. Acesso em: 23 fev. 2014.

Sobre o assunto, confira também no seguinte site: SECOVI - Sindicato da Habitação. **Posição do sol influencia a decisão de compra do imóvel**. 2011. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/posicao-do-sol-influencia-a-decisao-de-compra-do-imovel/2698/>>. Acesso em: 23 fev. 2014.

outro apartamento no mesmo edifício, sem o vício da vedação acústica, para ser substituído por aquele que se encontrava com tal vício. Basta pensar que o edifício como um todo é construído pela mesma construtora ou empreiteira, o que faz com que a mesma técnica de construção seja empregada em todos os apartamentos. Logo, dificilmente se encontrará grande discrepância na qualidade entre um apartamento e outro que se encontram no mesmo edifício que foi construído seguindo todo ele o mesmo método construtivo, sob padrão, digamos. Ou seja, se um apartamento padece do vício da vedação acústica, há grandes chances de todos conterem o mesmo vício. Portanto, na prática é quase impossível existir um imóvel no mesmo edifício em perfeito estado enquanto outro está com vício da vedação acústica.

A outra hipótese que pode ocorrer, dentro desta alternativa de substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso, é aquela que substitui o imóvel com vício por outro em edifício e localização distintos. Aqui, além de todos os problemas já descritos na hipótese anterior, há um complicador que é justamente essa localidade distinta.

Sabe-se que quando da aquisição de um imóvel, a sua localização influi enormemente na escolha deste ou daquele pelo consumidor, sendo uma característica essencial do bem imóvel. Questões como bairro, infraestrutura, proximidade ou distância do trabalho ou residência de familiares, etc., tudo é levado em consideração quando da escolha do apartamento¹⁹⁰.

Novamente, assim como na hipótese anterior, o sucesso na resolução desse conflito com a substituição de produto viciado por outro em perfeitas condições dependerá do caso concreto, em que haja o aceite do consumidor, viabilidade econômica, etc., nos mesmos termos já discutidos linhas atrás.

¹⁹⁰ Sobre a influência desses fatores quando da aquisição do imóvel na escolha do consumidor, conferir notícia da Gazeta no site: FREITAS, Amanda. **Confira dez fatores que podem valorizar o seu imóvel**. 2013. Disponível em: <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2013/10/noticias/cidades/1463860-confira-dez-fatores-que-podem-valorizar-o-seu-imovel.html>. Acesso em: 23 fev. 2014.

4.5.3 Restituição imediata da quantia paga mais perdas e danos

A alternativa em comento está disciplinada no inciso II do §1º do art. 18 do CDC e, diante das dificuldades apresentadas no inciso I do mesmo dispositivo, possibilita que as partes voltem ao status quo ante, já que permite ao consumidor desfazer o negócio e reaver a quantia paga, além das perdas e danos¹⁹¹ que tenha sofrido. Essa é uma alternativa plenamente viável, especialmente quando o consumidor não tiver interesse na manutenção do imóvel com o vício de vedação acústica, cabendo ao fornecedor, em tal caso, apenas respeitar a opção de livre escolha do consumidor.

Porém, a possibilidade de ressarcimento consubstanciada na restituição da quantia paga e a devolução do produto ao fornecedor também encontra dificuldades, levando em conta a perspectiva de que o imóvel com vício retornará ao patrimônio do fornecedor e este poderá colocar novamente o produto à venda, enganando outro consumidor desavisado. A não ser que o judiciário, ao julgar a lide anterior, pressupondo que um novo adquirente também vá reclamar na justiça a qualidade do produto, determine o impedimento da venda daquele imóvel sem a qualidade devida, ou que ao menos obrigue o fornecedor a dar publicidade acerca da existência do vício da vedação acústica no imóvel para o próximo consumidor que vier a adquiri-lo, como determina o CDC e deveria ter sido feito já na primeira venda.

4.5.4 Abatimento proporcional do preço

O abatimento proporcional do preço consiste na compensação ao consumidor pela existência de vício no produto que afeta seu regular desempenho. Nesse caso o consumidor continua com o produto viciado.

A dificuldade estaria em quantificar o valor a ser abatido. Acredita-se que deva ser o valor referente ao custo que seria necessário acrescer à obra para que a vedação acústica do apartamento tivesse a qualidade esperada. Uma vez alcançado esse valor e com o aceite do consumidor por esta alternativa, este continuará com o imóvel nas mesmas condições em que

¹⁹¹ “Discorrendo sobre dano circa rem e extra rem Cavalieri faz a distinção entre aquele que gera pretensão indenizatória por perdas e danos e aquele que não gera tal direto, nos seguintes termos: “Em suma, o dano circa rem, por ser imanente ao vício do produto ou do serviço, não gera pretensão autônoma. Todas as pretensões de ressarcimento decorrentes do vício do produto ou do serviço estão limitadas aos arts. 18 a 20 do CDC. Não podem dele desgarrar-se para constituir pretensão autônoma. Já o ressarcimento do dano extra rem, cujo fato gerador é conduta do fornecedor posterior ao vício, com este mantendo apenas vínculo indireto, a pretensão indenizatória é dotada de autonomia. Temos como certo que o art. 18, §1º, II, do CDC, refere-se ao dano extra rem ao dispor, em sua parte final: “sem prejuízo de eventuais perdas e danos”. O mesmo ocorre no final do inciso IV do art. 19 do CDC” CAVALIERI FILHO, op. cit., p. 325.

foi adquirido, já que aceitou, mediante reembolso, continuar com um produto com vício na vedação acústica.

Percebe-se que nas três alternativas há complicações a serem consideradas pelo consumidor quando de sua escolha por alguma delas. Cabe a ele decidir, diante das dificuldades apresentadas, por aquela que lhe parecer mais conveniente como forma de ressarcimento pela existência do vício.

Em que pese o envolvimento de perdas econômicas por conta da aplicação de qualquer das hipóteses de ressarcimento previstas no CDC, não há por que deixar de aplicá-las, pois somente assim estaria se efetivando a tutela do consumidor, ao mesmo tempo em que serviria como medida inibitória de novas ou futuras práticas nesse sentido, qual seja, colocar no mercado produtos sem a devida qualidade que deles se espera, deixando com o adquirente desses produtos toda a carga negativa que a falta de vedação acústica provoca em sua qualidade de vida.

As normas previstas no Código de Defesa do Consumidor são de ordem pública, sendo, por consequência, sua aplicação um dever do magistrado. Em outras palavras, não pode haver ponderação entre valores econômicos envolvidos com a aplicação dos direitos garantidos pelo CDC e os interesses dos consumidores nele consubstanciados. Portanto, havendo relação de consumo, a proteção do consumidor deve se sobrepor sobre qualquer outra decisão.

Com isso, nota-se que o problema da vedação acústica não se apresenta de simples solução como qualquer outro vício do produto. Pelo contrário, trata-se de um vício que gera graves danos e transtornos na área econômica, na saúde, nas relações sociais entre vizinhos, etc.

João Batista de Almeida resume o que foi dito até aqui quando trata, em sua obra, dos vícios de qualidade dos produtos¹⁹², da seguinte forma:

A inadequação, no vício de qualidade, pode ocorrer, portanto, por impropriedade do produto, diminuição de seu valor ou por disparidade informativa. Considera-se inadequado o produto quando for incapaz de satisfazer os tipos determinantes de sua aquisição, ou seja, a legítima expectativa do consumidor, bem como quando não se mostra conforme outros produtos no mercado ou quando não são observadas normas ou padrões estabelecidos para a aferição da qualidade.

Portanto, diante da constatação do vício da vedação acústica, deve o consumidor exercer, de forma imediata, seu direito de livre escolha das hipóteses de ressarcimento previstas no §1º do art. 18 do CDC, anteriormente apresentadas.

¹⁹² ALMEIDA, op. cit., p. 69.

Para encerrar o que se discutiu até aqui, resta verificar se existe alguma possibilidade de afastar a responsabilidade do fornecedor pelo vício do produto, assim como dispôs o CDC em relação ao fato do produto ou do serviço (§3º do art. 12 e §3º do art. 14).

4.6 HIPÓTESE DE EXCLUSÃO DA RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR PELO VÍCIO DO PRODUTO

A constatação da responsabilidade do fornecedor é facilmente verificada, pois sua responsabilidade é objetiva, ou seja, basta que o consumidor demonstre, por verossimilhança, o dano gerado pelo vício (prejuízos com os barulhos/ruídos) e onexo causal (péssima qualidade da vedação acústica do imóvel), inclusive fazendo uso da inversão do ônus da prova, permitido pelo CDC no inciso VIII do art. 6º. Ao contrário, a maioria das hipóteses de exclusão da responsabilidade do fornecedor não será tão facilmente obtida. Admitindo, é claro, assim como João Batista de Almeida¹⁹³, que as causas de exclusão da responsabilidade do fornecedor pelo fato do produto sirvam também como exclusão da responsabilidade pelo vício do produto ou serviço. Nesse sentido,

Apesar de o Código ser omissivo nesse tópico, em relação a vício do produto ou serviço, entendemos que a responsabilidade do fornecedor exclui a ocorrência dos seguintes fatores:

- a) prova de que não é o fabricante, produtor, construtor, importador, comerciante ou incorporador do produto ou o prestador do serviço, ou seja, não colocou o produto no mercado;
- b) prova de que o vício inexistente, embora reconhecendo a colocação no mercado;
- c) decadência, ou seja, decurso do prazo para reclamação, sem que seja tomada tal providência;
- d) culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro; e
- e) caso fortuito ou força maior.

Dentre as hipóteses de exclusão da responsabilidade do fornecedor, percebe-se que somente na letra “c” acima citada há maior facilidade e chance de o fornecedor obter êxito em se eximir de responder pelo vício do produto, pois decorrerá do próprio descuido/desídia do consumidor em não pleitear seus direitos dentro do prazo legalmente estabelecido.

Em relação à hipótese “d”, no que toca à exclusão de responsabilidade por culpa exclusiva de terceiro, já foi abordada em itens precedentes (itens 3.9 e 4.4). Explica-se que, diante do vício de vedação acústica, o fornecedor poderia alegar a culpa exclusiva de terceiros (a saber: comportamento anormalmente ruidoso de vizinhos ocupantes das demais unidades,

¹⁹³ Ibid., p. 73.

ou, até mesmo, culpa dos sons excessivos decorrentes dos ambientes externos das grandes cidades, tais como sons da rua, ônibus, metrô, carros, etc.). Reiterando posição já firmada, tal argumentação não deve prevalecer, vez que a produção de ruídos deve ser devidamente considerada na construção do bem imóvel.

Agora, se o fornecedor provar que não colocou o produto no mercado, ou seja, que não é o fabricante, produtor, construtor, etc., do produto viciado; ou provar que o vício inexistiu; que houve culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro; ou, ainda, que ocorreu caso fortuito ou força maior, a sua responsabilidade poderá ser excluída.

Procurou-se demonstrar neste último capítulo os efeitos resultantes do vício da vedação acústica e as alternativas que são postas pelo CDC ao consumidor no §1º do art. 18, bem como a existência de hipóteses de exclusão da responsabilidade do fornecedor pelo vício do produto.

Felizmente parece haver o início de uma tomada de consciência por parte da Associação Brasileira de Normas Técnicas com relação à vedação acústica nos edifícios. Recentemente entrou em vigor a nova norma da ABNT. Sob o título “Edificações habitacionais - Desempenho”, a ABNT NBR 15575 possui 6 partes, das quais destaca-se a parte 4 pela relevância com o tema proposto neste trabalho.

A parte 4 trata especificamente dos “sistemas de vedações verticais internas e externas”. Foi elaborada no “Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Desempenho de Edificações (CE-02. 136.01)¹⁹⁴”. Se forem observadas pelos fornecedores as disposições contidas nesta norma, a tendência é que sejam oferecidos aos consumidores apartamentos com o mínimo de qualidade na vedação acústica. É o que será verificado em linhas gerais no próximo tópico.

4.7 ABNT NBR N° 15.575

O Código de Defesa do Consumidor trata das práticas comerciais em seu capítulo V. Na seção IV desse capítulo dispõe sobre as práticas abusivas, disciplinando no art. 39 um rol exemplificativo de vedações impostas ao fornecedor daquilo que considera práticas abusivas. Dentre elas, destaca-se a que vem prescrita no inciso VIII do referido artigo:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:
[...]

¹⁹⁴ ABNT, op. cit.

VIII - 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) [...].

Portanto, não existindo normas específicas expedidas por órgãos oficiais competentes, caso o fornecedor coloque no mercado de consumo produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, será considerada prática abusiva do fornecedor.

Ou seja, para fins de aferição de um padrão mínimo de qualidade, quando não há normas específicas, o Código de Defesa do Consumidor buscará amparo nas normas da ABNT. Dessa forma, ao mesmo tempo em que o fornecedor fica obrigado a seguir parâmetros mínimos de indicativos de qualidade para colocar seus produtos e serviços no mercado de consumo, o consumidor também fica resguardado de estar adquirindo um produto ou serviço que não tenha passado, previamente, por testes qualitativos, sem os quais não poderiam ser comercializados.

Além de garantir um padrão mínimo de qualidade, permite que o consumidor busque eventual ressarcimento na via judicial, pois terá um parâmetro para buscar provas de que os produtos ou serviços adquiridos não atendem aos padrões mínimos de qualidade a que estava obrigado o fornecedor a prestar/fornecer.

Em breve comentário sobre o respeito às normas técnicas, Claudia Lima Marques considera que o princípio da boa-fé deve nortear as práticas de vendas dos fornecedores, bem como estimular o cumprimento voluntário das normas legais. Nesse sentido, as normas expedidas pela ABNT ou qualquer outra entidade credenciada pelo CONMETRO devem ser cumpridas, ainda que não sejam obrigatórias para o fornecedor específico, pois elas visam a melhorar a qualidade de vida do consumidor através de produtos ou serviços de qualidade. Nas palavras da autora¹⁹⁵:

c) Respeito às normas técnicas e ao tabelamento de preços – O princípio básico de boa-fé nas relações de consumo deverá refletir nas práticas de vendas dos fornecedores, e principalmente, deve estimular o fornecedor a cumprir voluntariamente as normas legais. Assim, se existem normas expedidas por órgãos oficiais, ou pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo CONMETRO devem elas ser cumpridas, mesmo não sendo obrigatórias para o fornecedor específico. Nesse sentido o CDC inclui no art. 39, em seu inciso VIII, como prática comercial abusiva “colocar, no mercado, qualquer produto ou serviço em desacordo” com estas normas. A finalidade da norma é

¹⁹⁵ MARQUES, op. cit., p. 361-362.

melhorar a qualidade de vida do brasileiro, melhorando a qualidade dos produtos que consome e dos serviços que são colocados à sua disposição.

Na área da construção civil, mais especificamente nas edificações habitacionais, em não havendo normas específicas, deve o fornecedor reportar-se às determinações da ABNT quanto à qualidade da construção dos edifícios.

Surgiu recentemente a norma da ABNT nº 15.575. Foi publicada em 19 de fevereiro de 2013, entrando em vigor e passando a valer a partir de 19 de julho de 2013. Foi criada pela “Comissão de Estudo de Desempenho de Edificações, criada no âmbito do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02)¹⁹⁶”. Sob o título Edificações Habitacionais – Desempenho, referida norma conta com seis partes, são elas:

Parte 1: Requisitos gerais;

Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais;

Parte 3: Requisitos para os sistemas de pisos;

Parte 4: Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas;

Parte 5: Requisitos para os sistemas de coberturas;

Parte 6: Requisitos para os sistemas hidrossanitários.

A norma tem por finalidade estabelecer “parâmetros técnicos para vários requisitos importantes de uma edificação, como desempenho acústico, desempenho térmico, durabilidade, garantia e vida útil, e determina um nível mínimo obrigatório para cada um deles¹⁹⁷”. Tendo em conta uma necessidade social, cria responsabilidades entre todos os participantes da cadeia produtiva nesta área da construção civil, mesmo porque, quando se trata de responsabilidade, o CDC determina a solidariedade entre os fornecedores, a exemplo do parágrafo único do art. 7º, dos arts. 18 e 19, entre outros. Nesse sentido¹⁹⁸:

ABNT NBR 15575 traduz tecnicamente as necessidades da sociedade brasileira no que se refere à aquisição de imóveis, levando em conta o estágio técnico e socioeconômico do Brasil. A norma também tem como características estabelecer as responsabilidades de cada um dos atores ligados a uma edificação – construtores, incorporadores, projetistas, fabricantes de materiais, administradores condominiais e os próprios usuários.

¹⁹⁶ As informações referentes à norma da ABNT nº 15.575 foram retiradas de: LIMA, Denise. **Publicada a nova versão da Norma de Desempenho de Edificações**. Disponível em: <http://www.abnt.org.br/m5.asp?cod_noticia=1230&cod_pagina=962>. Acesso em: 17 fev. 2014.

¹⁹⁷ Ibid.

¹⁹⁸ Ibid.

Entre a subdivisão da norma, a de maior interesse para este trabalho encontra-se na parte 4, que trata justamente da vedação acústica. Assim, a partir de 19 de julho de 2013 os projetos protocolados para aprovação nos órgãos públicos deverão atender aos requisitos e exigências desta norma.

Confirmando o que vem sendo apresentado neste trabalho, a parte 4 da “ABNT-NBR-15575 apresenta os requisitos e critérios para a verificação do isolamento acústico entre o meio externo e o interno, entre unidades autônomas e entre dependências de uma unidade e áreas comuns¹⁹⁹”. Ou seja, procura estabelecer padrões mínimos de qualidade na vedação acústica das edificações. No anexo A²⁰⁰ desta pesquisa pode ser encontrada a fonte que serviu de base para colher as informações utilizadas neste tópico, bem como consultar os métodos de verificação da vedação acústica exigidos pela norma ABNT-NBR-15575.

Essa norma vem corroborar o entendimento esposado nesta pesquisa, qual seja, o de que a péssima qualidade na vedação acústica dos edifícios habitacionais permite a propagação de ruídos entre as unidades autônomas, causando incômodos aos seus moradores. Logo, trata-se de vício do produto, e como tal, deve submeter-se à disciplina do Código de Defesa do Consumidor, aplicando suas regras para fins de ressarcimento.

É bom lembrar que a nova norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, a ABNT-NBR-15575, assim como todas as outras, estabelece padrões mínimos de desempenho e qualidade, o que leva a concluir que o total cumprimento dela por parte dos fornecedores não tem o condão de afastar a incidência do CDC no que tange ao vício da vedação acústica, se ainda assim persistirem os problemas aqui aventados – propagação de ruídos que causem prejuízos aos consumidores. A norma da ABNT propõe parâmetros mínimos dos quais deve partir o fornecedor para colocar no mercado de consumo um produto com um mínimo de qualidade. Isso não quer dizer que, atingindo este ponto, terá o fornecedor cumprido com suas obrigações perante o consumidor. Somente encerra sua responsabilidade quando tiver atingido a total satisfação do consumidor, através da venda de produtos livres de quaisquer vícios que sejam passíveis de causar transtornos aos seus adquirentes. Sobre o assunto, vale repetir as considerações feitas por Paulo Jorge Scartezzini Guimarães²⁰¹:

Também no rol do §6.º do art. 18 do CDC encontramos os bens que estão em desacordo com as normas regulamentares baixadas pelos órgãos oficiais internos

¹⁹⁹ ABNT, op. cit.

²⁰⁰ Ibid.

²⁰¹ GUIMARÃES, op. cit., p. 162-163, grifo nosso.

(Conmetro, ABNT, Inmetro etc.) ou externos (CEE, Mercosul), quando aprovados pelo ordenamento jurídico interno.

Isso significa que todo produto ou serviço que estiver em desacordo com essas normas, por mais que sejam úteis, serão considerados viciados. Por outro lado e levando em consideração que essas normas trazem padrões mínimos, poderá ocorrer que, estando em conformidade com elas, ainda haja imperfeição.

Como preleciona Pedro Martinez: ‘(...) o facto de a coisa se conformar com as regras técnicas não significa que esteja isenta de vício, porquanto a discordância com respeito a estas normas é só um dos aspectos que pode revestir a noção de defeito’.

Assim, o fiel cumprimento da norma supracitada não exime o fornecedor de suas responsabilidades, pois sua obrigação é fornecer produtos ou serviços livres de qualquer vício, sob pena de, caso restrinja-se a cumprir o mínimo estabelecido pela norma da ABNT, continuar oferecendo produtos ou serviços impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam. Caso isso aconteça, a aplicação do CDC é medida que se impõe, uma vez que este visa a tutelar os direitos dos consumidores.

Nesse caso, restam intactas as alternativas postas à disposição do consumidor – art. 18 do CDC, uma vez que esse Código, como o próprio nome sugere, visa a proteger o mesmo e não pode ter suas disposições relativizadas por normas regulamentares editadas por órgãos oficiais, que deveriam servir de suporte à concretização dos direitos do consumidor, e, no entanto, se mostram ineficazes.

Ou seja, essas normas regulamentares que, mesmo sendo cumpridas, permitem que sejam fabricados produtos em que persiste o vício, não podem ter o condão de liberar a responsabilidade do fornecedor, repassando-a para o consumidor. Prevalecem as normas do CDC, cujo fim último é a proteção do polo mais fraco da relação de consumo.

Portanto, persistindo os vícios, ainda que estejam sendo observadas as normas regulamentares baixadas pelos órgãos oficiais, não se isentam de responsabilidades os fornecedores.

Tendo isso em mente, será visto no próximo tópico que a responsabilidade do fornecedor em relação ao vício da vedação acústica começa com a entrada em vigor do Código de Defesa do Consumidor, e não após disposições da ABNT sobre o tema.

4.8 APLICAÇÃO DA NORMA NO TEMPO PARA FINS DE RESPONSABILIZAÇÃO PELO VÍCIO DO PRODUTO

Tendo sido afirmado no tópico anterior que não basta ao fornecedor cumprir as exigências mínimas impostas pelos órgãos oficiais ou pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, pouco importa saber se havia ou não outra norma da ABNT disposta sobre a

qualidade da vedação acústica dos edifícios para fins de responsabilização do fornecedor em relação a esse vício. Isso porque o que determina a responsabilidade quanto ao vício do produto são as prescrições do Código de Defesa do Consumidor, e este encontra-se em vigor desde a década de 90.

Ou seja, o limite temporal para fins de apuração de responsabilidades quanto ao vício da vedação acústica nos edifícios não é a entrada em vigor de normas da ABNT dispondo a respeito, mas sim o CDC quando este passou a vigorar, pois ali estão as normas de ordem pública disciplinando a proteção dos consumidores e a qualidade dos produtos e serviços.

Desse modo, a entrada em vigor desta nova norma da ABNT, a ABNT-NBR-15575, não significa que antes de 19 de julho de 2013 os fornecedores (construtores, incorporadoras, empreiteiras, imobiliárias, etc.) não tinham nenhuma responsabilidade pelos produtos (edifícios residenciais) que colocaram no mercado de consumo com vício na vedação acústica. A responsabilidade quanto a esse vício do produto se dá desde a entrada em vigor do CDC, como já foi dito.

Então, numa possível lide judicial em que se discuta o vício da vedação acústica do edifício, não deve o magistrado ficar adstrito aos parâmetros mínimos de qualidade expedidos pela norma da ABNT para eximir de responsabilidade o fornecedor. Isso deve ocorrer somente se o cumprimento dessas normas pelo fornecedor significar que o consumidor não sofrerá nenhum incômodo mais em relação aos ruídos provenientes da má qualidade da vedação acústica do edifício, ressalvados, logicamente, os casos de uso anormal da propriedade, quando então incidirá o direito de vizinhança. Mas nesse caso já não será problema com a qualidade da vedação acústica do edifício, mas do mau uso da propriedade.

Caso contrário, se o cumprimento das prescrições mínimas das normas da ABNT não significar qualidade suficiente que impeça os consumidores de sofrerem transtornos advindos da vedação acústica do imóvel, prevalecem as determinações do Código de defesa do Consumidor. Ou seja, somente quando as normas da ABNT traduzirem a total satisfação do consumidor é que elas estarão em sintonia com o CDC, servindo para liberar a responsabilidade do fornecedor.

Portanto, é a entrada em vigor do CDC (em 11 de março de 1991) que determina a responsabilidade do fornecedor pelo vício do produto em relação à qualidade da vedação acústica do mesmo. Antes dessa data, valiam as disposições da Lei 4.591/64 ou do Código Civil de 1916, quando fosse o caso, para aferição de responsabilidades quanto ao vício ou qualidade do produto.

Caso os padrões de desempenho e qualidade da ABNT-NBR-15575 não sejam suficientes para impedir que os ruídos (internos e externos) medidos em decibéis incomodem os adquirentes dos imóveis, restam intactas as alternativas dos incisos I a III do §1º do art. 18 do CDC postas à disposição do consumidor.

É tempo de verificar como a questão tem chegado ao Poder Judiciário e como este tem resolvido os conflitos entre moradores. Tais conflitos, conforme será visto nos acórdãos comentados, são gerados pela existência de ruídos que causam incômodos àqueles que residem em imóveis com sérios problemas na qualidade da vedação acústica.

4.9 ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIAS QUE APRESENTAM INDÍCIOS DE FALHA NA VEDAÇÃO ACÚSTICA DO EDIFÍCIO

Como forma de confirmar a hipótese deste trabalho, neste tópico serão analisadas jurisprudências que apontam para indícios de falha na vedação acústica de edifícios. Em que pese alguns dos julgados se referirem a direito de vizinhança, não afasta a existência daquele vício porque, conforme será visto, os ruídos reclamados pelos autores como perturbadores ao sossego alheio não eram provenientes do uso anormal da propriedade, mas sim de atos normais praticados no dia a dia, decorrentes da péssima qualidade de vedação acústica do edifício, portanto.

4.9.1 Agravo de Instrumento n. 0095466-07.2012.8.26.0000 do TJSP

Colaciona-se abaixo a ementa do acórdão do Tribunal Paulista²⁰²:

DIREITO DE VIZINHANÇA. Ação de condenação à obrigação de fazer e de indenizar por danos morais. Pretendida antecipação dos efeitos de tutela jurisdicional com vistas à cessação de ruídos causados pelo morador do apartamento superior ao dos autores. **Indicação dos ruídos que não deixam de ser os decorrentes do uso normal da coisa.** Descabimento daquela. Agravo denegado.

4.9.1.1 Resumo dos fatos

Trata-se de Agravo de Instrumento em que os autores pretendiam reformar a decisão que denegou a Antecipação de Tutela pretendida, no sentido de que os réus, moradores do

²⁰² SÃO PAULO, op. cit., grifo nosso.

apartamento superior ao dos autores, cessassem os ruídos.

Os autores alegaram estarem presentes os pressupostos para a concessão da tutela antecipada, já que havia “verossimilhança no alegado e os perigos da mora são manifestos, uma vez que não é possível conciliar o sono, o que traz prejuízo para o exercício do trabalho”.

Foi negado provimento ao recurso sob o fundamento de que “Os atos causadores de ruídos que os agravantes imputam aos adversários não são diversos dos normais e inevitáveis em nossa vida, como andar calçado, abrir torneiras e gavetas, movimentar portas e cadeiras, dar causa involuntária a quedas de objetos no piso etc...”²⁰³.

A Tutela Antecipada denegada teve por fundamento, ainda, o fato de que o maior dano provocado aos autores “provém mesmo é de defeitos construtivos no prédio, de modo que não é possível sem o contraditório já impor a obrigação de fazer cessar os ruídos com aplicação de sanção temporária”²⁰⁴.

E termina o Acórdão: “[...] se há suscetibilidade a ruídos mais do que permitem as próprias características da construção do prédio, não se pode pretender impor severas restrições ao direito de uso normal, pelo vizinho de cima, de sua unidade autônoma”²⁰⁵.

4.9.1.2 Análise do caso à luz do vício da vedação acústica

O caso acima representa fielmente o que se vem discutindo neste trabalho, ou seja, os efeitos que o vício da vedação acústica provoca na vida dos adquirentes/consumidores de tais produtos. A péssima qualidade da vedação acústica do edifício permite a passagem de ruídos causados por atos normalmente praticados no dia a dia do lar, vindo a causar incômodos que afetam a qualidade de vida dos vizinhos.

À luz do direito de vizinhança, que foi o objeto da lide, corretíssima a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, tendo em vista que a pretensão dos autores era a de que os réus fizessem cessar ruídos provocados por “andar calçado, abrir torneiras e gavetas, movimentar portas e cadeiras, dar causa involuntariamente a quedas de objetos no piso, etc.”²⁰⁶. Ou seja, como bem disse a Excelentíssima Desembargadora Relatora, que os atos causadores dos ruídos “não são diversos dos normais e inevitáveis em nossa vida”²⁰⁷. O que o

²⁰³ Ibid., grifo nosso.

²⁰⁴ Ibid., grifo nosso.

²⁰⁵ Ibid., grifo nosso.

²⁰⁶ Ibid.

²⁰⁷ Ibid.

direito de vizinhança coíbe é o transtorno provocado pelo uso anormal da propriedade, o que não é o caso do presente acórdão.

Tendo em conta que os danos provocados aos autores provêm de defeitos construtivos do prédio – péssima qualidade da vedação acústica -, seria absurda a decisão que teriam de proferir os magistrados caso fosse deferida a tutela antecipada pretendida pelos autores. Teriam eles que determinar aos réus que cessassem a prática dos atos que estavam causando incômodos aos autores, ou ao menos, que diminuíssem suas intensidades, sob pena de multa por descumprimento. Nesse caso, para dar cumprimento à decisão, os réus teriam que andar descalços em casa, não poderiam abrir torneiras e gavetas, nem movimentar portas e cadeiras, e, em hipótese nenhuma deixar objetos caírem no piso.

Ora, tendo em vista que nenhuma das condutas descritas acima é restringida pelo direito, e que o direito de vizinhança disciplina somente o uso anormal da propriedade, outra solução não poderia ser dada pelos desembargadores que negar provimento ao recurso.

Quando muito, os autores poderiam somente pedir aos réus, fora da via judicial, que tentassem produzir o menor ruído possível quando fossem realizar aquelas atividades para que não incomodassem. Mas tudo isso na esfera do bom senso, tendo em vista a péssima vedação acústica do prédio.

Agora, solução totalmente distinta seria dada ao caso se a lide fosse levada ao judiciário como relação de consumo, em que se discutiria o vício do produto. Nesse caso, fazendo-se uso do CDC, teria o consumidor, após constatado o vício da vedação acústica pelas perturbações/incômodos sofridos pelos atos normais praticados pelos seus vizinhos do apartamento superior, que dar ciência ao fornecedor/construtora da existência de tal vício. A partir daí, poderia o autor fazer uso, de imediato, das alternativas dos incisos I a III do §1º do art. 18 do CDC.

Diante desse caso, após constatado o vício da vedação acústica do edifício, os magistrados certamente teriam que decidir no sentido de condenar o fornecedor a cumprir a escolha feita pelo consumidor, dentre as alternativas dos incisos I a III do art. 18.

De acordo com o inciso II e §3º do art. 26 do CDC, por se tratar de produto durável com vício oculto, o prazo decadencial para o consumidor reclamar seria de 90 dias, contados do início em que ficar evidenciado o defeito.

Percebe-se que pelo diploma civil realmente não há como solucionar o conflito, tendo em vista que os incômodos gerados ao autor advêm de atos normais, enquanto o direito de vizinhança usa coibir o uso anormal da propriedade. Por outro lado, com o Código de Defesa

do Consumidor a solução é plenamente viável, já que coloca o verdadeiro réu no polo passivo e ajusta a relação de consumo defeituosa de acordo com o direito do consumidor.

É nesse sentido que deve ser conduzida a solução do litígio: como relação de consumo em que o fornecedor colocou produto no mercado com vício, e não como direito de vizinhança.

É bom lembrar que em muitos casos, como esse apresentado nesse acórdão, os incômodos e atritos gerados entre os vizinhos decorrem dos efeitos de uma má vedação acústica do edifício, e muitas vezes as pessoas não se dão conta disso. É certo também que existem pessoas sem bom senso, que incomodam os vizinhos provocando excesso de barulhos, através de música alta no aparelho de som, algazarras e gritarias em festas constantes, por exemplo. Mas para esses casos existem o direito de vizinhança e as normas do condomínio edilício, que servem para coibir os excessos e o uso anormal da propriedade.

Aplicar o regramento do direito de vizinhança e do condomínio edilício para as situações apresentadas neste acórdão significa confundir direitos completamente antagônicos. Esses regramentos têm por fundamento disciplinar condutas humanas, que muito embora possam usar, gozar, fruir e dispor de sua propriedade, não podem fazê-lo de modo a perturbar o sossego, a segurança e a saúde dos demais moradores. Ou seja, trata-se de normas que regulam comportamentos, tendo por fim a harmônica convivência social.

O Código de Defesa do Consumidor, por outra via, visa a proteger o elo mais frágil da relação de consumo, que por sua vulnerabilidade técnica, econômica e jurídica, potencializada pelo consumo em massa, se vê refém dos produtos e serviços que lhe são postos pelos fornecedores para serem consumidos.

O foco do Código de Defesa do Consumidor, portanto, é a segurança e qualidade dos produtos e serviços a serem adquiridos pelos consumidores. Centra-se nas coisas e no resultado do serviço prestado, e não nas condutas humanas.

Logo, constatado o vício da vedação acústica no edifício pela natureza dos ruídos que causam incômodos aos vizinhos (abrir e fechar armários e gavetas, andar calçado em casa, queda de eventuais objetos no piso, arrastar de cadeiras, choro de criança, conversas, etc.), aplica-se o CDC pelo vício do produto e não o direito civil através do direito de vizinhança ou as regras do condomínio edilício, uma vez que está ocorrendo o uso normal da propriedade com todos aqueles atos mencionados, e não seu uso anormal.

Julgar de outra forma pode levar o magistrado a decidir de maneira equivocada, ordenando ao demandado, sob pena de multa, que cesse os atos provocadores de ruídos ao vizinho. Ocorre que tais ruídos podem estar sendo causados por atitudes normais, como

aquelas descritas acima. É o que se verificará na análise da próxima jurisprudência, no tópico a seguir.

4.10 APELAÇÃO CÍVEL N. 700478476522012 DO TJRS

Colaciona-se abaixo a ementa do acórdão do Tribunal Gaúcho:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. **RUÍDO NO APARTAMENTO DO PISO SUPERIOR AO DO AUTOR**. PRETENSÃO À CESSAÇÃO DO RUÍDO, CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. **SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE APENAS O PLEITO À CESSAÇÃO DO RUÍDO**. RECURSO DO AUTOR. O exame das circunstâncias fáticas da relação entre as partes, embora indiciando a ocorrência de transtornos para o autor e sua família, não caracteriza dano moral indenizável. Situação que ocorreu de forma transitória, sendo equacionada ao final. Consequente manutenção da sentença apelada²⁰⁸.

4.10.1 Resumo dos fatos

Trata-se de recurso de apelação em que se insurge o autor contra a decisão do juízo de primeiro grau que somente deu provimento parcial ao pedido do autor, no sentido de determinar que os demandados se abstivessem de provocar ruídos excessivos. Pede reforma da sentença para que sejam acolhidos também os pedidos referentes à condenação do réu por danos morais, além de, sucessivamente, pedir o redimensionamento dos encargos sucumbenciais.

O acórdão manteve na íntegra, por unanimidade da décima nona câmara cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, a sentença de primeiro grau.

4.10.1.1 Análise do caso à luz do vício da vedação acústica

Verificando-se o longo trecho da sentença que integra o corpo do acórdão, é possível retirar algumas conclusões interessantes para o tema do vício da vedação acústica nos edifícios.

Pois bem, a sentença proferida pelo juízo de primeiro grau demonstra circunstâncias que envolvem tanto o direito de vizinhança quanto apresenta o vício da vedação acústica no edifício onde residem os litigantes. Quanto aos transtornos ensejadores da aplicação do direito de vizinhança, como os barulhos provenientes do som eletrônico alto, da discussão entre o

²⁰⁸ RIO GRANDE DO SUL, 2012, op. cit., grifo nosso.

casal (réu), gritos e festas, não há dúvidas de que foram excessivos, tanto que os demais condôminos, além dos autores, foram incomodados.

Após aplicação de sanção de multa pelo condomínio, esses ruídos excessivos cessaram. Eram, pois, atos típicos de serem reprimidos pela aplicação do direito de vizinhança, decorrentes do uso anormal da propriedade, fruto do comportamento desregrado dos demandados e que prontamente foram corrigidos através de ações do condomínio.

Os demais ruídos, entretanto, que somente incomodavam os autores, moradores do apartamento localizado logo abaixo do imóvel dos réus, tais como: caminhadas de salto alto, abertura de armários e janelas, risos, queda de objetos no piso, batidas no chão, arrastar de móveis, fechar de portas de armários, pode-se, quase com certeza, afirmar que eram provenientes da péssima qualidade da vedação acústica do edifício.

Como disse o próprio magistrado que proferiu a sentença recorrida, os referidos ruídos são “*comuns em uma casa*”. Reforça a tese de que realmente se tratava de problemas na vedação acústica do edifício (incapacidade de abafar sons emitidos de atos corriqueiros do lar) o fato de que a moradora anterior do apartamento do autor também confirma, em depoimento testemunhal, ter sofrido incômodos com aqueles ruídos. Ou seja, não se tratava de nenhuma postura intransigente do apelante, como chegaram a insinuar os desembargadores.

Nesse ponto, contraditória foi a decisão do juízo de primeiro grau que, apesar de reconhecer que os ruídos mencionados são comuns em uma casa, determinou que os réus se abstivessem de produzi-los, sob pena de multa. Colhe-se o trecho da sentença: “[...] determinando aos requeridos que se abstenham dos barulhos acusados pelo autor no período de descanso, sob pena de multa de meio salário ao dia de desobediência, [...]”²⁰⁹.

Por consequência, ao manter na íntegra a sentença recorrida, a décima nona câmara cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul pecou pela mesma contradição, com o agravante de ter tachado o autor de mentiroso, intolerante e intransigente, conforme se depreende do seguinte trecho do acórdão²¹⁰:

[...] o autor manifesta comportamento de intolerância e intransigência, de modo que, se a situação lhe causou maior sofrimento, também foi em razão da sua própria conduta e ânimo em relação ao problema.

[...]

Ou, talvez, os ruídos efetivamente não fossem tão elevados assim, ou nem mesmo ocorreram.

²⁰⁹ Ibid.

²¹⁰ Ibid.

Ora, uma vez constatado que a conduta do réu não tinha nada de anormal e que os ruídos causados eram provenientes de atos comuns em uma casa, o magistrado jamais lhe poderia aplicar uma sanção pelas atitudes que nem sequer são reprimidas pelo direito. Acertada seria a decisão se estivessem em discussão aquelas outras atitudes dos réus que já haviam sido reprimidas pelo próprio condomínio, como o barulho excessivo provocado pelo som eletrônico alto, pelas festas, discussão entre o casal (réu). Nesse caso sim caberia uma sanção como esta, pois estaria configurado o ferimento ao direito de vizinhança que tem por objetivo justamente coibir o uso anormal da propriedade.

No entanto, não era o que estava sendo discutido nos autos. O problema centrou-se unicamente nos incômodos sofridos pelos autores, fruto daqueles atos normais em uma casa: abrir e fechar de portas de armários e janelas, arrastar de móveis, queda de objetos, etc., por este se encontrar morando logo abaixo do apartamento dos réus. Ou seja, o problema girou mais em torno das deficiências acústicas do prédio, e nesse aspecto, levando em consideração esse vício e a natureza dos ruídos, logicamente quem mais sofrerá os efeitos deles é sempre o morador mais próximo. Tanto foi assim, que os demais condôminos não mais sentiram-se incomodados depois da aplicação de multa pelo condomínio, após a realização da assembleia geral.

Também asseverou o magistrado de primeiro grau: “[...] em face da natureza dos barulhos antes referidos dificilmente outros moradores seriam com eles perturbados se não os moradores imediatamente abaixo²¹¹”.

Portanto, tendo em conta que os ruídos foram provocados por atos normais em uma casa e a existência do vício da vedação acústica no edifício possibilitou a passagem deles, vindo a prejudicar a qualidade de vida do autor, não se pode concordar com a decisão que aplicou sanção aos réus no sentido de que eles se abstivessem dos barulhos acusados pelo autor. O direito de vizinhança não se presta para isso, mas tão somente para coibir o uso anormal da propriedade, o que parece não ser o caso.

Soa até mesmo absurda tal proibição. Basta considerar a hipótese de que alguém trabalhe em horário diferente do comercial e que chegue em casa por volta das 23:00 horas, quando o vizinho do apartamento de baixo provavelmente já esteja dormindo. Não poderá, então, essa pessoa mexer nos armários de casa, nem mesmo para preparar algo para comer, ou mesmo simplesmente abrir a janela. Deve, ainda, tomar o maior cuidado para não deixar que algum objeto caia no piso. Ao chegar de salto alto, a primeira coisa que tem de fazer, antes de

²¹¹ Ibid.

entrar no apartamento, é tirar o calçado. Tomadas todas essas precauções, deve seguir diretamente para cama e ir dormir, ou ficar sentada no sofá sem fazer nada, pois devido à má qualidade da vedação acústica do edifício corre o grande risco, se vier a praticar qualquer daqueles atos, de perturbar seu vizinho e ser obrigado, por isso, a pagar multa por desobediência.

Percebe-se a inconveniência que pode provocar tal medida. Acaba por impedir alguém, como pretenderam os senhores magistrados deste julgado, de usufruir da sua casa durante a noite. Atacaram o efeito – incômodo dos autores provocados por aqueles atos normais da rotina numa casa -, quando na verdade teria que ser observada a causa – péssima qualidade da vedação acústica do edifício.

Como a demanda desse caso chegou ao judiciário como direito de vizinhança, e os juízes estão adstritos aos pedidos formulados pelo autor, sob o risco de julgar *citra, infra* ou *extra petita* (art. 128 do CPC), a decisão mais acertada, nesse caso concreto, tanto na sentença quanto no acórdão, seria a de dar total improcedência aos pedidos do autor.

É por isso que se tem insistido neste trabalho que é preciso uma tomada de consciência por parte dos adquirentes/consumidores de apartamentos para ficarem alertas quanto a que tipos de ruídos estão lhes incomodando, se normais ou anormais; dos advogados para, diante de casos concretos como esse, identificar o vício e peticionar ao judiciário com a matéria correta – Direito do Consumidor; dos magistrados, que deem a devida tutela aos consumidores quando forem aplicar o Código de Defesa do Consumidor; enfim, do poder público em geral, exigindo normas mais rígidas e padrão de qualidade mais elevado no que tange ao vício da vedação acústica, no âmbito da construção civil.

Acredita-se que medidas como essas ajudarão a resolver muitos dos problemas de conflitos de vizinhança e também do vício da vedação acústica. Em relação aos primeiros, porque tendo os condôminos constatado o problema na acústica do edifício, através da identificação da natureza dos ruídos que estão causando incômodos (uso normal), o próximo passo seria colocar no polo passivo da lide judicial o réu correto, qual seja, a construtora, incorporadora, empreiteira, corretora ou imobiliária.

Quanto ao segundo caso, vício da vedação acústica, uma vez a lide estando no judiciário, o papel do magistrado seria o de dar a devida tutela ao consumidor. Como se trata de vício do produto, verificada a existência do problema, dar provimento ao pedido de qualquer das alternativas constantes dos incisos I a III do §1º do art. 18 do CDC, de livre escolha do consumidor.

A partir daí, obrigar o fornecedor a substituir o produto com vício por outro em perfeitas condições de uso, ou a restituir imediatamente a quantia paga pelo consumidor, sem prejuízos das perdas e danos, ou, ainda, o abatimento proporcional do preço, todas a critério do consumidor. Com a aplicação efetiva dessas alternativas, certamente o fornecedor será obrigado a rever sua conduta, pois envolve grandes perdas econômicas.

Passará, então, o fornecedor a colocar produtos/apartamentos com qualidade na vedação acústica no mercado de consumo, evitando conflito entre os vizinhos, advindos de incômodos causados por atos normais praticados no dia a dia do lar, ao mesmo tempo que melhora sobremaneira a qualidade de vida do consumidor, uma vez que evita prejuízos como o relatado pelo autor desta apelação cível em análise, no seguinte trecho do acórdão: “[...] Alega que isso gera prejuízos de toda ordem para sua família, privada do sono, ocasionando problemas de humor, ainda a situação causando reflexos negativos no seu desempenho profissional, pois chegou várias vezes atrasado no trabalho²¹²”.

Por outro lado, medidas como essas, além de evitar conflitos entre vizinhos, tendem a impedir que sejam aplicadas sanções infundadas, conforme se observa dos convincentes argumentos apresentados na contestação dos réus. Eis trechos retirados do corpo do acórdão:

Cada movimento do casal em seu apartamento, até mesmo o simples ato de tomar banho, era motivo de reclamação, [...].
 [...] reclamações infundadas, por qualquer movimento no apartamento.
 os ruídos [...] são provenientes da péssima acústica do prédio. Basta que se abra um armário (todos são com porta de correr). [...]²¹³.

Após todos esses incômodos, o réu resolveu se mudar. São transtornos como esses que se quer evitar com a solução do vício da vedação acústica nos edifícios.

4.11 APELAÇÃO CÍVEL N. 70028087757 DO TJRS

Ao contrário das jurisprudências anteriores, esta não apresenta apenas indícios de vícios na vedação acústica no imóvel. Pelo contrário, o defeito foi comprovado mediante perícia técnica. Também a lide não chegou ao judiciário como direito de vizinhança, apesar de a decisão ter sido embasada, erroneamente, neste instituto. A lide foi apresentada através de ação cominatória em que o autor pleiteava da construtora ré a reforma no apartamento para promover o isolamento acústico adequado. Eis a ementa do acórdão:

²¹² Ibid.

²¹³ Ibid.

Ementa: AÇÃO COMINATÓRIA. PROTEÇÃO ACÚSTICA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA, ALEGADAMENTE DEFICIENTE. ALEGAÇÃO DE PROPAGAÇÃO DE RUÍDOS EXCESSIVOS. PRETENSÃO DE COMPELIR A CONSTRUTORA A EXECUTAR REFORMAS NO APARTAMENTO DE MODO A PROMOVER O SEU ISOLAMENTO ACÚSTICO ADEQUADO. PROVA TÉCNICA QUE, A PARTIR DA SIMULAÇÃO DE SITUAÇÕES ESPORÁDICAS E ALEATÓRIAS, EVIDENCIOU QUE EVENTUAIS RÚIDOS ACIMA DAS NORMAS TÉCNICAS SE SITUAM NA FAIXA DO MERO INCÔMODO, NÃO SE CARACTERIZANDO COMO PREJUDICIAIS À SAÚDE. CASO CONCRETO QUE REVELA ALGUMA DOSE DE SENSIBILIDADE ACIMA DA MÉDIA POR PARTE DOS AUTORES, A SUGERIR PRETENSÃO DE SILÊNCIO QUASE ABSOLUTO. MESMO EM SE TRATANDO DE CONSTRUÇÃO DE ALTO PADRÃO, A HIPÓTESE RECLAMADA PELA PARTE NÃO SE COADUNA COM A VIDA EM CENTRO URBANO AGITADO, COMO O É O DA CAPITAL DO ESTADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. APELO DESPROVIDO²¹⁴.

4.11.1 Resumo dos fatos

Trata-se de recurso de apelação em que os apelantes buscavam reverter a sentença de primeiro grau que julgou improcedente o pedido de compelir a construtora a executar reformas no apartamento para promover o isolamento acústico adequado.

Os apelantes reclamavam da propagação de ruídos excessivos e indesejáveis causados pela má acústica do imóvel. Assim, as modificações e reformas requeridas tinham por fim evitar que os ruídos comprometessem a privacidade, o repouso e a concentração dos apelantes.

Postulavam, ao final, que a apelada arcasse com os custos adicionais necessários para a adequação do imóvel de acordo com o orçamento de uma empresa especializada em isolamento acústico, bem como o arbitramento de multa diária no caso de eventual descumprimento.

Por unanimidade, a Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul negou provimento ao apelo.

4.11.1.1 Análise do caso à luz do vício da vedação acústica

²¹⁴ RIO GRANDE DO SUL - TJRS. **Apelação Cível n. 70028087757**. Relator: José Aquino Flôres de Camargo, 29/04/2009. Disponível em: <http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70028087757%26num_processo%3D70028087757%26codEmenta%3D2876955+%22isolamento+ac%C3%BAstico+adequado%22&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70028087757&comarca=Comarca+de+Porto+Alegre&dtJulg=29-04-2009&relator=Jos%E9+Aquino+Fl%F4res+de+Camargo>. Acesso em: 24 jan. 2014.

O presente acórdão vai na contramão do defendido nesta pesquisa, no sentido de não ter dado a devida atenção para a qualidade do produto, no que toca à vedação acústica, consoante o que determina o CDC.

Os apelantes buscavam melhorar a qualidade acústica do seu imóvel perante a apelada, através de adequações que visavam a impedir incômodos e desconfortos provocados por ruídos como: barulhos de salto alto, arrastar de cadeiras, quedas de objetos, abertura de portas e gavetas, descarga de banheiro, etc., e que eram provenientes do apartamento superior ao deles.

Diante disso, parece que a discussão para a resolução do caso deveria se manter na qualidade do produto. Uma vez constatada a falta dela, e a incapacidade do imóvel em impedir que esses ruídos provocados por atos corriqueiros no dia-a-dia interferissem na vida dos moradores, conforme amplamente defendido nesta pesquisa, identificado estaria o vício da vedação acústica, com a consequente aplicação do CDC.

Nesse caso concreto, o consumidor estava buscando através de uma ação cominatória a resolução do vício perante o fornecedor. Não entrou em discussão no acórdão, como deveria, o CDC e as hipóteses de ressarcimento pela falta de qualidade do produto de que poderia se valer esse mesmo consumidor, de acordo com o art. 18 da lei consumerista.

Ao invés disso, ou seja, de tratar a matéria como vício do produto de acordo com o CDC, o relator, seguido dos demais Desembargadores, se posicionou diante do caso para fundamentar sua decisão em negar provimento ao recurso tendo por base o instituto do direito de vizinhança. Passa-se, então, à análise do acórdão.

De início, ficou comprovado tanto pela perícia particular contratada pelos apelantes quanto pela judicial, que a alegada deficiência acústica no imóvel realmente existia. Foi utilizada como parâmetro de avaliação a norma da ABNT, a NBR 10.152 (atualmente, a norma em vigor é a ABNT 15.575).

Essa constatação é retirada do seguinte trecho do acórdão: “A prova evidencia que, mesmo diante da existência de percentual superior ao máximo permitido pelas normas técnicas, inexistiria qualquer risco de dano à saúde dos autores. E os níveis de ruídos sonoros apurados ficariam no limite do simples desconforto²¹⁵”.

O primeiro ponto a ser destacado é que o magistrado, mesmo verificando que os ruídos estavam num percentual superior ao máximo permitido pela norma técnica, ou seja, abaixo do padrão mínimo de qualidade exigido, ainda assim considerou como um “simples desconforto”, por não trazer risco de dano à saúde dos autores. Quer dizer então que na visão desses

²¹⁵ Ibid.

magistrados a pessoa somente tem direito de reclamar da qualidade do produto quando esta significar risco à sua saúde?

Será que os julgadores não estão equivocadamente trocando os conceitos de fato do produto e vício? Porque o que realmente deve causar dano considerável ao consumidor, inclusive à sua saúde, é o fato do produto (acidente de consumo), e não o vício, que é um defeito decorrente da falta de qualidade regularmente esperada para determinado produto, que funciona mas não exatamente do modo como deveria (vício de qualidade). A hipótese de falha de vedação acústica do imóvel não se trata de fato do produto, mas sim de típico caso de vício, devendo ser tratado como tal.

Logicamente a norma da ABNT, ao dispor que “os níveis superiores aos estabelecidos nesta tabela são considerados de desconforto, sem necessariamente implicar risco de dano à saúde”, não pretendeu estabelecer parâmetros para os danos à saúde, mas sim para o desconforto.

Era justamente o que se apresentava nos autos, o desconforto dos apelantes ante os ruídos provocados por atos normais, e não o risco à saúde deles. Mesmo porque a perícia se ateve a esses ruídos específicos, e não sobre um eventual uso anormal da propriedade pelos vizinhos do andar superior. Eis o trecho do acórdão que comprovava isso: “Obs. As fontes sonoras consideradas foram os passos de pessoas com calçados, queda de pequenos objetos, abertura de portas e gavetas e descarga no banheiro da suíte, originados no apartamento superior²¹⁶”.

Portanto, nesse ponto o magistrado jamais poderia desconsiderar as alegações dos apelantes com base do “não risco à saúde”, mas sim no desconforto por eles sofrido com a má qualidade da vedação acústica do imóvel.

Já se defendeu nesta pesquisa que a ABNT estabelece padrões mínimos de qualidade para os produtos, e que a sua observância não exime a responsabilidade do fornecedor perante o consumidor caso o produto apresentado não satisfaça sua necessidade.

Tanto o juízo de primeiro grau quanto os Desembargadores se equivocaram ao considerarem os ruídos reclamados pelos apelantes como sendo decorrentes de “situações atípicas” ou “excepcionais”. De acordo com o relator: “Não bastasse, foram produzidas situações aleatórias e hipotéticas como arrastar cadeira, queda de molho de chaves, abrir e fechar de portas, gavetas, torneiras e chuveiro, descarga em banheiros [...]”²¹⁷.

²¹⁶ Ibid.

²¹⁷ Ibid.

Após a perícia, constatado que as medições em decibéis ficaram em percentual acima do permitido pela norma da ABNT, assim se manifestou o Desembargador: “Ora, essas medições se referem a situações excepcionais. Não refletem o cotidiano da vida na cidade”²¹⁸.

Muito pelo contrário, são situações corriqueiras do dia-a-dia em que a qualidade acústica do imóvel devia assegurar que esses simples ruídos não interferissem no sossego dos apelantes.

Ainda, para corroborar com o equívoco da decisão, o trecho da sentença colacionado ao acórdão apresenta o seguinte posicionamento: “[...] O conforto sonoro deve estar dentro do que é aceitável, não havendo exigência, nem dos órgãos fiscalizadores, que as construtoras instalem isolamento acústico nas unidades habitacionais edificadas [...]”²¹⁹.

O juízo a quo poderia ter feito menção ao CDC, e este prescreve como direito do consumidor receber um produto com qualidade, qualidade esta não presente no imóvel adquirido pelos apelantes, comprovadamente com vício na vedação acústica.

Continua o relator defendendo que:

[...] o suposto ruído excessivo não é tal que vulnere a privacidade, tampouco possa significar a quebra do sossego ou da tranqüilidade dos apelantes [...].
Em suma, a questão discutida, diz, a meu ver, com o direito de vizinhança, tendo presente a vida em condomínio e a maior ou menor tolerância de uns com os outros [...]”²²⁰.

Há que se discordar do Excelentíssimo Desembargador, uma vez que, na presença do vício da vedação acústica, como é o caso dos apelantes, os mencionados ruídos (salto de sapatos, arrastar de móveis, queda de objetos, descarga, bater de portas e armários, etc.) provocam sim transtornos para a privacidade de um indivíduo, como a quebra do sossego ou da tranquilidade, ou, às vezes, interrupção do sono.

De outro norte, a questão discutida, ao contrário do que defende o magistrado, não se relaciona com o direito de vizinhança. O que se discutia nesse caso concreto era a qualidade na vedação acústica do imóvel. Ciente da sua deficiência, o apelante colocou corretamente no polo passivo da demanda a construtora, e não seu vizinho. Ou seja, em nenhum momento os apelantes referem que a origem de seus incômodos era o comportamento do vizinho do apartamento superior, para que viesse a justificar a aplicação do direito de vizinhança pelos Desembargadores.

²¹⁸ Ibid.

²¹⁹ Ibid.

²²⁰ Ibid.

Pelo contrário, os apelantes tiveram o cuidado de especificar, no exame pericial que contrataram, quais eram as fontes dos ruídos que lhes estavam incomodando, e esses ruídos, sabiam eles, não estavam sendo provocados pelo uso anormal do apartamento pelo vizinho do andar superior, mesmo porque são atos corriqueiros, e não excepcionais, do dia-a-dia.

A fonte dos incômodos, portanto, era a má acústica do imóvel, a sua falta de qualidade, e por conta disso os Desembargadores não poderiam ter aplicado o art. 1.277 do Código Civil, que se presta, como demonstrado nesta pesquisa, para coibir o uso anormal da propriedade, e isto certamente não era o caso discutido no acórdão.

Percebe-se que a resolução do presente acórdão vai totalmente de encontro ao defendido nesta pesquisa. Quando finalmente uma demanda chega ao judiciário através de uma ação cominatória em que o autor postula mais qualidade na vedação acústica do seu imóvel, é surpreendido com uma decisão nada razoável, considerando que os ruídos ficaram no limite do “simples desconforto”. Foram buscar fundamentos no instituto do direito de vizinhança para negar o pedido dos apelantes, sendo que a matéria que estava sendo discutida estava relacionada à qualidade do produto e não ao uso anormal da propriedade que justificasse a aplicação do art. 1.277 do CC.

O mais acertado no caso seria a aplicação do CDC pela falta de qualidade do produto, condenando a construtora a realizar a reforma pretendida no imóvel a fim de promover o isolamento acústico adequado, no prazo de 30 dias conforme o §1º do art. 18, ou no eventual estabelecido entre as partes (§2º do mesmo artigo). Caso não sanado o vício da vedação acústica, possibilitar aos apelantes, a sua escolha, qualquer das alternativas do §1º do mesmo art. 18 do CDC. É o que se defende nesta pesquisa, esperando-se contribuir a uma maior reflexão sobre o adequado enquadramento jurídico do vício de vedação acústica de imóveis, a fim de sugerir, discutir e fornecer embasamento teórico para a aplicação dos direitos e institutos do Código de Defesa do Consumidor à questão.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Código de Defesa do Consumidor é fruto de um mandamento constitucional (arts. 5º, XXXII e 170, V). A tutela legal foi dirigida a um ser vulnerável nas relações de consumo, de forma que a defesa do consumidor, para ser efetivamente alcançada, depende da observância dos princípios consagrados no CDC.

Para uma melhor compreensão da importância desses princípios, enfatize-se que o poder de decisão com base em uma escolha livre e consciente por parte do consumidor está sendo afetado quando este deixa de receber informação clara e precisa acerca da qualidade do produto que está para adquirir. Trata-se da violação do princípio da informação.

Uma vez admitida a incidência do CDC nos contratos imobiliários, a aplicação de suas normas protetivas aos adquirentes de imóveis com vício na vedação acústica é medida que se impõe. Sendo caracterizado pela incapacidade de impedir que ruídos provenientes de outras unidades autônomas e do meio externo causem incômodos aos moradores de um imóvel nessas condições, pode-se dizer que se trata de um vício grave, porquanto traga para o consumidor prejuízos de toda ordem, como: conflitos de vizinhança, estresse, sono interrompido, perda da privacidade, etc.

De sorte que, diante do vício da vedação acústica, poderá o consumidor, de forma imediata, fazer o uso das seguintes alternativas: substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso; restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos; e o abatimento proporcional do preço (incisos I a III do §1º do art. 18).

Em todas elas verificou-se a ocorrência de dificuldades de ordem prática. Questões como a localização e a orientação do imóvel, (por influenciarem no preço e na decisão do consumidor por adquirir este ou aquele), podem ser apontadas como elementos que dificultam a escolha do consumidor pela substituição do produto por outro da mesma espécie, sem o vício da vedação acústica.

Por outro lado, a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos parece ser, à primeira vista, a melhor escolha dentre as três alternativas disponíveis, porquanto permite que as partes retornem ao status quo ante. Mas, mesmo nesta hipótese, é possível encontrar inconvenientes, na medida em que o retorno ao estado anterior pode representar uma grande frustração para o consumidor, que muitas vezes dedica a vida inteira a juntar o dinheiro necessário para realizar a compra, elaborou minuciosa pesquisa pelo melhor local para se estabelecer (próximo do trabalho, familiares, etc.), enfim,

pesquisou o imóvel que parecia mais adequado às suas condições, e se vê frustrado com o desfazimento do negócio. Sem contar que o imóvel viciado vai retornar ao fornecedor, e nada impede que este revenda novamente o bem nas mesmas condições a outro consumidor desavisado.

Em relação ao abatimento proporcional do preço, a dificuldade estaria em estabelecer um valor para esse “abatimento proporcional”. Além disso, o consumidor continuaria com um produto viciado, vício esse que traz tantos incômodos para sua vida. É bom lembrar que o fim buscado pelo CDC é o de fazer com que os produtos cheguem ao consumidor com qualidade, e não que esta seja uma espécie de “moeda de troca” no mercado de consumo.

São elementos a serem considerados quando o consumidor for fazer a escolha da alternativa que melhor lhe aprouver.

Em que pese o vício da vedação acústica tratar-se de matéria afeta às relações de consumo, porquanto represente um vício do produto, houve repercussão no Direito Civil, mais especificamente no direito de vizinhança, porque surgiu a necessidade de fazer a distinção entre o uso anormal da propriedade do seu uso normal. No primeiro caso, as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde decorrem do abuso do direito de propriedade, merecendo a tutela do CC; no segundo, essas mesmas interferências, mais especificamente em relação ao sossego, decorrem do vício da vedação acústica no imóvel, uma vez que os ruídos são provenientes do uso normal da propriedade. Nesse caso, a aplicação do CDC é o remédio jurídico adequado.

Ocorre que muitas vezes uma lide com todas as características de relação de consumo pelo vício do produto, devido à falta de qualidade na vedação acústica do imóvel, chega ao judiciário como direito de vizinhança, dando margem a decisões nem sempre acertadas.

Denota-se disso tudo, que há a necessidade de conscientização do vício da vedação acústica por parte de todos (consumidores e poder público em geral), para fazer com que incidam as normas protetivas do CDC diante de casos como esse.

Felizmente parece haver o início dessa tomada de consciência por parte da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que lançou recentemente sua nova norma, a ABNT 15.575, que passou a vigorar a partir de 19 de julho de 2013, estabelecendo padrões mínimos de qualidade em relação à vedação acústica entre o meio interno e externo dos imóveis a serem construídos a partir daquela data.

É bom lembrar, no entanto, que justamente por estabelecer padrões mínimos, as disposições da ABNT não têm o condão de afastar a responsabilidade do fornecedor, que

mesmo cumprindo rigorosamente as normas técnicas correspondentes, pode oferecer um imóvel sem qualidade na vedação acústica para o consumidor.

Somente quando a satisfação do consumidor for atendida, através de produtos que sirvam ao fim a que se destinam, é que estará satisfeita por completo a relação de consumo entre fornecedor e consumidor. Prevaecem as disposições do CDC para fins de responsabilidade, pois elas é que são de ordem pública e interesse social.

Com a presente pesquisa foi possível identificar que o problema da vedação acústica como um vício do produto no CDC envolve uma série de complexidades, como a geração de conflitos entre condôminos, grandes perdas na possível resolução do contrato de compra e venda devido ao porte econômico das transações, dificuldades práticas nas alternativas de ressarcimento constantes no §1º do art. 18 do CDC, além de explicitar a necessidade de uma tomada de consciência de toda a sociedade da existência do próprio vício discutido na pesquisa.

Essa conscientização mostra-se fundamental para fazer com que a demanda chegue ao judiciário com a abordagem correta. Em muitos casos em que se acredita estar diante de um conflito de vizinhança provocado pelo mau uso da propriedade, pode-se, na verdade, estar sofrendo as consequências de um imóvel com má qualidade na vedação acústica. Com a ciência do problema, existe a possibilidade de colocar no polo passivo da lide o verdadeiro réu, que é o fornecedor. A partir daí, buscar a tutela do consumidor através dos princípios e normas do CDC.

O problema abordado no presente trabalho é amplo e complexo devido aos vários inconvenientes que pode gerar na vida do consumidor. Dentro de um TCC não é possível esgotar o assunto, de forma que fica aqui registrado o incentivo para novas pesquisas, aprofundando o estudo do tema. Para melhor aferir as consequências do vício da vedação acústica, seria interessante a elaboração de um estudo de caso que mensurasse com dados concretos a satisfação dos consumidores em relação à qualidade da acústica dos seus imóveis, para então consolidar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor diante desse grave vício.

REFERÊNCIAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 15575-4_2013**. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/ibr/arquivos/NBR_15575-4_2013_Final%20Sistemas%20de%20vedas%20verticais%20internas%20e%20externas.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2014.

ALMEIDA, João Batista de. **Manual de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2003.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BARBOSA, Fernanda Nunes. **Informação: direito e dever nas relações de consumo**; apresentação Claudia Lima Marques. v. 37. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008. BENJAMIN; MARQUES; BESSA, op. cit.,

BERNARDINO, Letícia. **Saiba como a posição solar influencia no conforto térmico e até no valor do imóvel**. Disponível em: <<http://revista.penseimoveis.com.br/especial/rs/editorial-imoveis/19,480,3978798,Saiba-com-o-a-posicao-solar-influencia-no-conforto-termico-e-ate-no-valor-do-imovel.html>>. Acesso em: 23 fev. 2014.

BRASIL. **Lei n. 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 31 maio 2013.

BRASIL. **Lei n. 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm>. Acesso em: 31 maio 2013.

BRASIL – Supremo Tribunal Federal. **Sentença estrangeira contestada n. 5.847-1 Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte**. Relator(a): Min. Maurício Corrêa, julgado em 01/12/1999. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=265758>>. Acesso em: 23 maio 2014.

BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 24 jan. 2014.

BRASIL – Superior Tribunal de Justiça. **Recurso em mandado de segurança n. 27.512**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em: 23/09/2009. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=905277&sReg=200801579190&sData=20090923&formato=PDF>. Acesso em: 16 abr. 2014

BRASIL- Supremo Tribunal Federal. Disponível em:
<http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=108843>.
Acesso em: 09 de mar. 2014.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de direito processual civil**. v. I. 21. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Barulho em apartamentos pode ter origem em defeito de construção**. 2000. Disponível em:
<<http://www.arrudamiranda.com.br/Artigos.htm>>. Acesso em: 16 abr. 2014.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

COTA- Empreendimentos imobiliários. **Memorial descritivo**. 2012. Disponível em:
<http://www.cota.com.br/hotsites/porto_mare/docs/Porto_Mare_Residence.pdf>. Acesso em: 09 mar. 2014.

DIDIER JR., Fredie. **A denúncia da lide e o chamamento ao processo nas causas coletivas de consumo**. Disponível em:
<<http://www.didiersodrerosa.com.br/artigos/Fredie%20Didier%20Jr.%20-%20A%20denuncia%20a%20C3%A7%C3%A3o%20da%20lide%20e%20o%20chamamento%20ao%20processo%20na%20causas%20coletivas%20de%20consumo.pdf>>. Acesso em: 02 jun. 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 19. ed. rev. aumente. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-01-2002) e o Projeto de Lei n. 6.960/2002. São Paulo: Saraiva, 2004.

FERREIRA NETO, Maria de Fatima; BERTOLI, Stelamaris Rolla. Desempenho acústico de paredes de blocos e tijolos cerâmico: uma comparação entre Brasil e Portugal. **Ambient. Constr.**, Porto Alegre, v. 10, n. 4, out./dez. 2010. Disponível em:
<http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S1678-86212010000400012&script=sci_arttext>.
Acesso em: 16 abr. 2014.

FOCO REGIONAL. Disponível em:
<http://www.focoregional.com.br/v2/images/edicoes/edicao_636.pdf>. Acesso em: 22 fev. 2014.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Desabamento do Palace 2 matou oito no Rio**. 2002. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u59779.shtml>>. Acesso em: 05 jun. 2014.

FONTANA. **Memorial descritivo**. 2009. Disponível em:
<http://www.construtorafontana.com.br/arquivos/memorial/ducale_2009_memorial.pdf>.
Acesso em: 09 mar. 2014.

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações imobiliárias**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1972.

FREITAS, Amanda. **Confira dez fatores que podem valorizar o seu imóvel.** 2013.

Disponível em:

<http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2013/10/noticias/cidades/1463860-confira-dez-fatores-que-podem-valorizar-o-seu-imovel.html>. Acesso em: 23 fev. 2014.

GLOBO CONSTRUTORA. **No coração do estreito próximo a beira mar.** Disponível em:

<<http://www.globoconstrutora.com.br/campanhas/elegance/>>. Acesso em: 09 mar. 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais.** v. 3. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012a.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das Coisas.** v. 5. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012b.

GRINOVER, Ada Pellegrini et al. **Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto/** Ada Pellegrini Grinover, Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, Daniel Roberto Fink, José Geraldo Brito Filomeno, Kazuo Watanabe, Nelson Nery Júnior, Zelmo Denari. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.

GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Vícios do produto e do serviço por qualidade, quantidade e insegurança: cumprimento imperfeito do contrato.** 2. ed. rev. atual. e amp. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

HOUAISS, Antônio; SALLES VILLAR, Mauro de. **Minidicionário Houaiss de língua portuguesa.** 2. ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2004.

LIMA, Denise. **Publicada a nova versão da norma de desempenho de edificações.**

Disponível em: <http://www.abnt.org.br/m5.asp?cod_noticia=1230&cod_pagina=962>.

Acesso em: 17 fev. 2014.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil: direitos reais e direitos intelectuais.** v. 3. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais.** 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor: com exercícios.** 2. ed. rev. mod. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

QUEIROZ, Odete Novais Carneiro. **Da Responsabilidade por vício do produto e do serviço: Código de Defesa do Consumidor Lei 8.078, de 11.09.90.** v. 11. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

RIGHI, Paulo Cesar Da Rosa. **Ferramenta para análise do desempenho acústico das edificações para fins de financiamento imobiliário.** 2013. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil)- Universidade federal de Santa Maria, 2013. Disponível em:

<http://w3.ufsm.br/ppgec/wpcontent/uploads/Dissertacao_Paulo_Cesar_Righi.pdf>. Acesso em: 18 abr. 2014.

RIO GRANDE DO SUL - TJRS. **Apelação cível n. 70028087757**. Relator: José Aquino Flôres de Camargo, 29/04/2009. Disponível em:

<http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70028087757%26num_processo%3D70028087757%26codEmenta%3D2876955+%22isolamento+ac%C3%BAstico+adequado%22&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70028087757&comarca=Comarca+de+Porto+Alegre&dtJulg=29-04-2009&relator=Jos%2E9+Aquino+Fl%2F4res+de+Camargo>. Acesso em: 24 jan. 2014.

RIO GRANDE DO SUL - TJRS. **Apelação cível n. 70047847652**. 02/10/2012. Disponível em:

<http://google8.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70047847652%26num_processo%3D70047847652%26codEmenta%3D4940470+%22apartamento%22&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70047847652&comarca=Comarca+de+Porto+Alegre&dtJulg=09-10-2012&relator=Mylene+Maria+Michel>. Acesso em: 24 jan. 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de instrumento AI 0095466-07.2012.8.26.0000**. 12/07/2012. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=6032175&cdForo=0&v1Captcha=RJXXc>>. Acesso em: 17 fev. 2014.

SECOVI - Sindicato da Habitação. **Posição do sol influencia a decisão de compra do imóvel**. 2011. Disponível em:

<<http://www.secovi.com.br/noticias/posicao-do-sol-influencia-a-decisao-de-compra-do-imovel/2698/>>. Acesso em: 23 fev. 2014.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 34. ed. rev. e atual. (até a Emenda Constitucional n. 67, de 22.12.2010). São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2011.

SILVA NETO, Orlando Celso. **Comentários ao código de defesa do consumidor**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

TRIBUNA HOJE. **Barulho de salto alto teria motivado briga de vizinhos em SP**. 2013. Disponível em:

<<http://www.tribunahoje.com/noticia/64842/brasil/2013/05/24/barulho-de-salto-alto-teria-motivado-briga-de-vizinhos-em-sp.html>>. Acesso em: 08 mar. 2014.

WOA - Empreendimentos imobiliário. **WOA Empreendimentos Imobiliários**: o prazer de reunir alto padrão e nobre endereço. Disponível em:

<<http://www.woa.com.br/#!/residenciais/>>. Acesso em: 09 mar. 2014.

ANEXO

ANEXO A - ABNT 15575²²¹

ABNT NBR 15575-4_2013

Edificações habitacionais — Desempenho Parte 4: Sistemas de vedações verticais internas e externas - SVVI

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidade, laboratório e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objetos de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 15575-4 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Desempenho de Edificações (CE-02.136.01). O Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 10, de 21.09.2007 a 20.10.2007, com o número de Projeto 02:136.01-001/4.

A ABNT NBR 15575, sob o título geral “Edificações habitacionais — Desempenho”, tem previsão de conter as seguintes partes:

Parte 1: Requisitos gerais;

Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais;

Parte 3: Requisitos para os sistemas de pisos;

Parte 4: Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas;

Parte 5: Requisitos para os sistemas de coberturas;

Parte 6: Requisitos para os sistemas hidrossanitários. Esta versão da ABNT NBR 15575-4:2013 cancela e substitui as versões anteriores da ABNT NBR 15575-4.

Introdução

A abordagem desta Norma explora conceitos que muitas vezes não são considerados em Normas prescritivas específicas. A inter-relação entre Normas de desempenho e Normas prescritivas deve possibilitar o atendimento às exigências do usuário, com soluções tecnicamente adequadas e economicamente viáveis.

Todas as disposições contidas nesta Norma são aplicáveis a edificações habitacionais, considerando sistemas projetados, construídos, operados e submetidos a intervenções de

²²¹ Foram retiradas apenas algumas partes da ABNT 15575 que foram discutidas na pesquisa.

manutenção que atendam às instruções específicas do respectivo manual de operação, uso e manutenção.

Requisitos e critérios particularmente aplicáveis a determinado sistema são tratados separadamente em cada Parte desta Norma.

Esta Parte da ABNT NBR 15575 trata dos sistemas de vedações verticais internas e externas das edificações habitacionais, que, além da volumetria e da compartimentação dos espaços da edificação, integram-se de forma muito estreita aos demais elementos da construção, recebendo influências e influenciando o desempenho da edificação habitacional.

Mesmo sem função estrutural, as vedações podem atuar como contraventamento de estruturas reticuladas, ou sofrer as ações decorrentes das deformações das estruturas, requerendo assim uma análise conjunta do desempenho dos elementos que interagem. Podem também interagir com demais componentes, elementos e sistemas da edificação, como caixilhos, esquadrias, estruturas, coberturas, pisos e instalações. As vedações verticais exercem ainda outras funções, como estanqueidade à água, isolamento térmico e acústico, capacidade de fixação de peças suspensas, capacidade de suporte a esforços de uso, compartimentação em casos de incêndio etc.

Podem também assumir função estrutural, devendo atender a NBR 15575:2, Sistemas estruturais. Alguns critérios de desempenho definidos nesta parte da norma (parte 4) fazem referência a SVVIE com função estrutural.

Requisitos aplicáveis somente para edificações de até cinco pavimentos serão especificados em suas respectivas seções.

1 Escopo

1.1 Esta Parte da ABNT NBR 15575 estabelece os requisitos, os critérios e os métodos para a avaliação do desempenho de sistemas de vedações verticais internas e externas (SVVIE) de edificações habitacionais ou de seus elementos.

1.2 Esta Parte da ABNT NBR 15575 não se aplica a obras em andamento ou a edificações concluídas até a data da entrada em vigor desta Norma. Também não se aplica a obras de reformas nem de “retrofit” nem edificações provisórias.

1.3 Esta Parte da ABNT NBR 15575 é utilizada como um procedimento de avaliação do desempenho de sistemas construtivos.

1.4 Os requisitos estabelecidos nesta Parte da ABNT NBR15575 (Seções 4 a 17) são complementados pelos requisitos estabelecidos nas ABNT NBR 15575-1 a ABNT NBR15575-6.

1.6 Esta parte ABNT NBR 15575 estabelece critérios relativos ao desempenho térmico, acústico, lumínico e de segurança ao fogo, que devem ser atendidos individual e isoladamente pela própria natureza conflitante dos critérios de medições, por exemplo, desempenho acústico (janela fechada) versus desempenho de ventilação (janela aberta).

1.7 Requisitos aplicáveis somente para edificações de até cinco pavimentos serão especificados em suas respectivas seções.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 5628 (e respectiva emenda), Componentes construtivos estruturais – Determinação da resistência ao fogo

ABNT NBR 5643, Telha de fibrocimento – Verificação da resistência a cargas uniformemente distribuídas ABNT NBR 5674, Manutenção de edificações – Procedimento ABNT NBR 6118, Projeto de estruturas de concreto – Procedimento ABNT NBR 8545, Execução de alvenaria sem função estrutural de tijolos e blocos cerâmicos ABNT NBR 8798, Execução e controle de obras em alvenaria estrutural de blocos vazados de concreto ABNT NBR 80, Projeto e execução de estruturas de aço de edifícios (método dos estados limites) ABNT NBR 8949, Paredes de alvenaria estrutural – Ensaio à compressão simples ABNT NBR 9062, Projeto e execução de estruturas de concreto pré-moldado

ABNT NBR 9442 “Materiais de construção – Determinação do índice de propagação superficial de chama pelo método do painel radiante – Método de ensaio”

ABNT NBR 10636, Paredes divisórias sem função estrutural - Determinação da resistência ao fogo - Método de ensaio

ABNT NBR 10821-3:2011 Esquadrias externas para edificações Parte 3: Métodos de ensaio ABNT NBR 10837, Cálculo de alvenaria estrutural de blocos vazados de concreto

ABNT NBR 11675, Divisórias leves internas moduladas – Verificação da resistência a impactos

ASTM E662, Standard test method for specific optical density of smoke generated by solid materials

3 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os termos e definições das ABNT NBR 15575-1, ABNT NBR 15575-2 e ABNT NBR 15575-3 e os seguintes.

3.1 sistemas de vedação vertical interno e externo (SVVIE) partes da edificação habitacional que limitam verticalmente a edificação e seus ambientes, como as fachadas e as paredes ou divisórias internas.

3.2 ensaio-tipo ensaios de conformidade de um sistema de vedação vertical interna ou externa, com base em amostras representativas que reproduzam as condições de projeto e de utilização

3.3 estado-limite último estado crítico em que o SVVIE não mais satisfaz os critérios de desempenho relativos à segurança, ou seja, é o momento a partir do qual ocorre perigoso rebaixamento dos níveis de segurança, com risco de colapso ou ruína do SVVIE. A ruína pode ser caracterizada pela ruptura, pela perda de estabilidade, por deformações ou fissuração excessivas.

3.4 estado-limite de serviço estado de solicitação do SVVIE a partir do qual começa a ser prejudicada a funcionalidade, a utilização e/ou a durabilidade do sistema, configurando-se, em geral, pela presença de deslocamentos acima de limites préestabelecidos, aparecimento de fissuras e outras falhas.

3.5 descolamento perda de aderência entre o componente de acabamento e sua respectiva base

4 Exigências do usuário

Ver ABNT NBR 15575-1.

5 Incumbências dos intervenientes

Ver ABNT NBR 15575-1.

6 Avaliação do desempenho

Ver ABNT NBR 15575-1.

12 Desempenho acústico

12.1 Generalidades

Esta parte 4 da ABNT-NBR-15575 apresenta os requisitos e critérios para a verificação do isolamento acústico entre o meio externo e o interno, entre unidades autônomas e entre dependências de uma unidade e áreas comuns.

Os valores normativos são obtidos por meio de ensaios realizados em campo para o sistema construtivo. No Anexo F são apresentados valores de referência, considerando ensaios realizados em laboratório, em componentes, elementos e sistemas construtivos.

12.2 Métodos disponíveis para a verificação 12.2.1 Descrição dos métodos 12.2.1.1 Método de precisão, realizado em laboratório

Este método determina a isolação sonora de componentes e elementos construtivos (parede, janela, porta e outros), fornecendo valores de referência de cálculo para projetos. O método de ensaio é descrito na norma ISO 10140-2.

Para avaliar um projeto com diversos elementos (parede com janela, parede com porta etc.), é necessário ensaiar cada um e depois calcular o isolamento global do conjunto.

12.2.1.2 Método de engenharia, realizado em campo

Para SVVE (fachadas): determina, em campo, de forma rigorosa, o isolamento sonoro global da vedação externa (conjunto fachada e cobertura, no caso de casas térreas e sobrados, e somente fachada nos edifícios multipiso), caracterizando de forma direta o comportamento acústico do sistema. O método é descrito na norma ISO 140-5.

Para SVVI (paredes internas): determina, em campo, de forma rigorosa, o isolamento sonoro global entre unidades autônomas e entre uma unidade e áreas comuns, caracterizando de forma direta o comportamento acústico do sistema. O método é descrito na norma ISO 140-4.

Os resultados obtidos restringem-se somente às medições efetuadas.

12.2.1.3 Método simplificado de campo

Este método permite obter uma estimativa do isolamento sonoro global da vedação externa (conjunto fachada e cobertura, no caso de casas térreas e sobrados, e somente fachada nos edifícios multipiso), do isolamento sonoro global entre recintos internos, em situações onde não se dispõe de instrumentação necessária para medir o tempo de reverberação, ou quando as condições de ruído de fundo não permitem obter este parâmetro. O método simplificado é descrito na ISO 10052.

Os resultados obtidos restringem-se somente às medições efetuadas. Entre os métodos de medição de campo, o método de engenharia é o mais preciso.

12.2.2 Parâmetros de verificação Os parâmetros de verificação adotados nesta parte da norma constam da Tabela 16.

Tabela 16 - Parâmetros acústicos de verificação Símbolo Descrição Norma Aplicação

Símbolo	Descrição	Norma	Aplicação
R_w	Índice de Redução Sonora Ponderado	ISO 10140-2 ISO 717-1	Componentes, em laboratório
$D_{nT,w}$	Diferença Padronizada de Nível Ponderada	ISO 140-4 ISO 717-1	Vedações verticais e horizontais internas, em edificações (paredes etc.)
$D_{2m,nT,w}$	Diferença Padronizada de Nível Ponderada a 2 m de distância da fachada	ISO 140-5 ISO 717-1	Fachadas, em edificações Fachadas e coberturas em casas térreas e sobrados

Como as normas ISO referenciadas não possuem versão em português, foram mantidos os símbolos nelas consignados com os seguintes significados:

R_w - índice de redução sonora ponderado (weighted sound reduction index).

$D_{nT,w}$ - diferença padronizada de nível ponderada (weighted standardized level difference).

$D_{2m,nT,w}$ - diferença padronizada de nível ponderada a 2 m (weighted standardized level difference at 2 m).

12.3 Requisito – Níveis de ruído admitidos na habitação

12.3.1 Critério – Diferença padronizada de nível ponderada, promovida pela vedação externa (fachada e cobertura, no caso de casas térreas e sobrados, e somente fachada, nos edifícios multipiso), verificada em ensaio de campo

12.3.1.1 Método de avaliação

Devem ser avaliados os dormitórios da unidade habitacional. Deve-se utilizar um dos métodos de campo de 12.2.1 para a determinação dos valores da diferença padronizada de nível, $D_{2m,nT,w}$.

As medições devem ser executadas com portas e janelas fechadas, tais como foram entregues pela empresa construtora ou incorporadora.

12.3.1.2 Nível de desempenho mínimo

Os valores mínimos de desempenho são indicados na Tabela 17.

Tabela 17 — Valores mínimos da diferença padronizada de nível ponderada, $D_{2m,nT,w}$, da vedação externa de dormitório

Classe de ruído	Localização da habitação	$D_{2m,nT,w}$ [dB]
I	Habitação localizada distante de fontes de ruído intenso de quaisquer naturezas.	≥ 20
II	Habitação localizada em áreas sujeitas a situações de ruído não enquadráveis nas classes I e III	≥ 25
III	Habitação sujeita a ruído intenso de meios de transporte e de outras naturezas, desde que conforme a legislação.	≥ 30
<p>Nota 1: Para vedação externa de salas, cozinhas, lavanderias e banheiros, não há exigências específicas.</p> <p>Nota 2: Em regiões de aeroportos, estádios, locais de eventos esportivos, rodovias e ferrovias há necessidade de estudos específicos</p>		

O Anexo F contém recomendações relativas a outros níveis de desempenho.

Também, valores de referência R_w , obtidos em ensaios de laboratório, para orientação a fabricantes e projetistas, constam no Anexo F.

12.3.2 Critério - Diferença padronizada de nível ponderada, promovida pela vedação entre ambientes, verificada em ensaio de campo

12.3.2.1 Método de avaliação

Utilizar um dos métodos de campo de 12.2.1 para a determinação dos valores da diferença padronizada de nível, $D_{nT,w}$.

As medições devem ser executadas com portas e janelas dos ambientes fechadas, tais como foram entregues pela empresa construtora ou incorporadora.

12.3.2.2 Nível de desempenho

O SVVI (sistema de vedação vertical interna) deve apresentar desempenho mínimo de diferença padronizada de nível ponderada, $D_{nT,w}$, conforme Tabela 18.

Tabela 18 — Valores mínimos da diferença padronizada de nível ponderada, $D_{nT,w}$, entre ambientes

Elemento	$D_{nT,w}$ [dB]
Parede entre unidades habitacionais autônomas (parede de geminação), nas situações onde não haja ambiente dormitório	≥ 40
Parede entre unidades habitacionais autônomas (parede de geminação), caso pelo menos um dos ambientes seja dormitório	≥ 45
Parede cega de dormitórios entre uma unidade habitacional e áreas comuns de trânsito eventual, como corredores e escadaria nos pavimentos	≥ 40
Parede cega de salas e cozinhas entre uma unidade habitacional e áreas comuns de trânsito eventual como corredores e escadaria dos pavimentos	≥ 30
Parede cega entre uma unidade habitacional e áreas comuns de permanência de pessoas, atividades de lazer e atividades esportivas, como <i>home theater</i> , salas de ginástica, salão de festas, salão de jogos, banheiros e vestiários coletivos, cozinhas e lavanderias coletivas	≥ 45
Conjunto de paredes e portas de unidades distintas separadas pelo hall ($D_{nT,w}$ obtida entre as unidades).	≥ 40

O Anexo F contém recomendações relativas a outros níveis de desempenho.

Também, valores de referência R_w , obtidos em ensaios de laboratório, para orientação a fabricantes e projetistas, constam no Anexo F.

13 Desempenho lumínico

Ver ABNT NBR 15575-1.

14 Durabilidade e manutenibilidade

14.1 Requisito (paredes externas - SVVE)

Devem ser limitados os deslocamentos, fissurações e falhas nas paredes externas, incluindo seus revestimentos, em função de ciclos de exposição ao calor e resfriamento que ocorrem durante a vida útil do edifício.

14.1.1 Critério – ação de calor e choque térmico

As paredes externas, incluindo seus revestimentos, submetidas a dez ciclos sucessivos de exposição ao calor e resfriamento por meio de jato de água, não devem apresentar:

- deslocamento horizontal instantâneo, no plano perpendicular ao corpo-de-prova, superior a $h / 300$, onde h é a altura do corpo de prova;
- ocorrência de falhas como fissuras, destacamentos, empolamentos, descoloramentos e outros danos que possam comprometer a utilização do SVVE.

14.1.1.1 Método de avaliação Ensaio em laboratório conforme método apresentado no Anexo E.

14.2 Requisito – Vida útil de projeto dos sistemas de vedações verticais internas e externas

Manter a capacidade funcional e as características estéticas, ambas compatíveis com o envelhecimento natural dos materiais durante a vida útil de projeto de acordo com o Anexo C da ABNT NBR 15575-1.

F.6 Níveis de ruído admitidos na habitação

O estabelecimento do nível de desempenho deve ser compatível com a proteção da privacidade contra a intrusão de ruído de atividades nos ambientes adjacentes, tais como a fala, música etc.

Diversos exemplos de cálculo e estimativa do grau de inteligibilidade podem ser encontrados na literatura técnica acústica. A tabela F.8 apresenta uma estimativa simplificada do grau de inteligibilidade da fala em um recinto adjacente em função do isolamento acústico e do nível de ruído no ambiente.

Tabela F.8 - Influência da $D_{nT,w}$ sobre a inteligibilidade da fala, para ruído no ambiente interno em torno de 35 a 40 dB

Inteligibilidade de fala alta no recinto adjacente	Isolamento sonoro, $D_{nT,w}$ [dB]
Claramente audível: ouve e entende	35
Audível: ouve, entende com dificuldade	40
Audível: não entende	45
Não audível	≥ 50

Fontes: Adaptado da Association of Australian Acoustical Consultants, 2010

F.6.1. Níveis de desempenho para medição em campo

F.6.1.1 Níveis de desempenho da vedação externa

A Tabela F.9 apresenta recomendações relativas a outros níveis de desempenho da diferença padronizada de nível ponderada, a 2 m da vedação externa, $D_{2m,nT,w}$, complementando o valor normalizado do item 12 desta norma.

Tabela F.9 — Diferença padronizada de nível ponderada da vedação externa, $D_{2m,nT,w}$, para ensaios de campo

Classe de ruído	Localização da habitação	$D_{2m,nT,w}$ [dB]	Nível de desempenho
I	Habitação localizada distante de fontes de ruído intenso de quaisquer naturezas.	≥ 20	M
		≥ 25	I
		≥ 30	S
II	Habitação localizada em áreas sujeitas a situações de ruído não enquadráveis nas classes I e III	≥ 25	M
		≥ 30	I
		≥ 35	S
III	Habitação sujeita a ruído intenso de meios de transporte e de outras naturezas, desde que conforme a legislação.	≥ 30	M
		≥ 35	I
		≥ 40	S

F.6.1.2 Níveis de desempenho da vedação entre ambientes

A Tabela F.10 apresenta recomendações relativas a outros níveis de desempenho da diferença padronizada de nível ponderada entre ambientes, $D_{nT,w}$, complementando o valor normalizado do item 12 desta norma.

Tabela F.10 - Diferença padronizada de nível ponderada entre ambientes, $D_{nT,w}$, para ensaio de campo

Elemento	$D_{nT,w}$ [dB]	Nível de desempenho
Parede entre unidades habitacionais autônomas (parede de geminação), nas situações onde não haja ambiente dormitório	40 a 44	M
	45 a 49	I
	≥ 50	S
Parede entre unidades habitacionais autônomas (parede de geminação), no caso em que pelo menos um dos ambientes é dormitório	45 a 49	M
	50 a 55	I
	≥ 55	S
Parede cega de dormitórios entre uma unidade habitacional e áreas comuns de trânsito eventual, como corredores e escadaria nos pavimentos	40 a 44	M
	45 a 49	I
	≥ 50	S
Parede cega de salas e cozinhas entre uma unidade habitacional e áreas comuns de trânsito eventual como corredores e escadaria dos pavimentos	30 a 34	M
	35 a 39	I
	≥ 40	S
Parede cega entre uma unidade habitacional e áreas comuns de permanência de pessoas, atividades de lazer e atividades esportivas, como <i>home theater</i> , salas de ginástica, salão de festas, salão de jogos, banheiros e vestiários coletivos, cozinhas e lavanderias coletivas	45 a 49	M
	50 a 54	I
	≥ 55	S
Conjunto de paredes e portas de unidades distintas separadas pelo hall ($D_{nT,w}$ obtida entre as unidades).	40 a 44	M
	45 a 49	I
	≥ 50	S

F.6.2 Níveis de desempenho para medição em laboratório

Neste item, são apresentados valores de referência, considerando ensaios realizados em laboratório em componentes, elementos e sistemas construtivos. Para avaliar um projeto com diversos elementos é necessário ensaiar cada um e depois calcular o isolamento global do conjunto.

F.6.2.1 Níveis de desempenho para componentes de fachada, para ensaios em laboratório

Na Tabela F.11 são apresentados valores de referência, considerando ensaios realizados em laboratório em componentes, elementos e sistemas construtivos utilizados para fachadas.

Tabela F.11 — Índice de redução sonora ponderado, R_w , de fachadas

Classe de ruído	Localização da habitação	R_w [dB]	Nível de desempenho
I	Habitação localizada distante de fontes de ruído intenso de quaisquer naturezas.	≥ 25	M
		≥ 30	I
		≥ 35	S
II	Habitação localizada em áreas sujeitas a situações de ruído não enquadráveis nas classes I e III	≥ 30	M
		≥ 35	I
		≥ 40	S
III	Habitação sujeita a ruído intenso de meios de transporte e de outras naturezas, desde que conforme a legislação.	≥ 35	M
		≥ 40	I
		≥ 45	S

F.6.2.2 Níveis de desempenho para componentes de edificação, para ensaios em laboratório

Na Tabela F.12 são apresentados valores de referência, considerando ensaios realizados em laboratório em componentes, elementos e sistemas construtivos utilizados para sistemas de vedação entre ambientes.

Tabela F.12 - Índice de redução sonora ponderado, R_w , de componentes construtivos utilizados nas vedações entre ambientes

Elemento	R_w [dB]	Nível de desempenho
Parede entre unidades habitacionais autônomas (parede de geminação), nas situações onde não haja ambiente dormitório	45 a 49	M
	50 a 54	I
	≥55	S
Parede entre unidades habitacionais autônomas (parede de geminação), caso pelo menos um dos ambientes seja dormitório	50 a 54	M
	55 a 59	I
	≥60	S
Parede cega de dormitórios entre uma unidade habitacional e áreas comuns de trânsito eventual, como corredores e escadaria nos pavimentos	45 a 49	M
	50 a 54	I
	≥55	S
Parede cega de salas e cozinhas entre uma unidade habitacional e áreas comuns de trânsito eventual como corredores e escadaria dos pavimentos	35 a 39	M
	40 a 44	I
	≥45	S
Parede cega entre uma unidade habitacional e áreas comuns de permanência de pessoas, atividades de lazer e atividades esportivas, como <i>home theater</i> , salas de ginástica, salão de festas, salão de jogos, banheiros e vestiários coletivos, cozinhas e lavanderias coletivas	50 a 54	M
	55 a 59	I
	≥60	S
Conjunto de paredes e portas de unidades distintas separadas pelo hall.	45 a 49	M
	50 a 54	I
	≥55	S