

# Cuidados essenciais na aquisição e manutenção de imóveis

Claude Pasteur Faria  
Assessor Convênios e Rel. Institucionais Crea-SC  
Crea-SC 08.958-4/0AB-SC 27.253

A aquisição de um imóvel é o sonho da maioria das pessoas. Entretanto, por se tratar de um negócio de vulto, que depende, no mais das vezes, de enormes sacrifícios dos adquirentes, deve ser estudado e concretizado com todas as cautelas possíveis.

Uma delas é a escolha da construtora. Deve-se procurar sempre por empresas com registro no CREA e históricos que possam ser averiguados.

Com relação à solidez e à segurança da obra, o construtor responde dentro do prazo de garantia de 5 anos, de acordo com o que estipula o art. 618 do Código Civil. Entretanto, o proprietário deve atentar para o fato de que, uma vez constatada a imperfeição, terá 180 dias para reclamar ao construtor, devendo fazê-lo sempre por escrito e de forma protocolar. Este prazo é decadencial, ou seja, extintivo do direito caso não exercido pelo seu titular.

Ressalte-se que o prazo de 5 anos é de garantia, não de prescrição ou decadência, segundo a doutrina e a jurisprudência majoritárias. Deste modo, o proprietário poderá acionar judicialmente o construtor dentro do prazo prescricional de até 10 anos (art. 205 do Código Civil), por

defeitos de construção.

Somente os danos de vulto (estruturas, redes hidrosanitárias etc.) verificados em um imóvel estão sujeitos ao prazo de garantia a que se refere o art. 618 do Código Civil. Daí a importância de se buscar contratar sempre empresas ou profissionais qualificados e que se comprometam com a qualidade integral da obra, o que inclui também a parte estética.

Os proprietários e os síndicos, ao promoverem a manutenção predial, devem atentar para a segurança e a qualidade dos trabalhos realizados. Os meios mais eficazes para isto são: a) contratação de profissionais e empresas qualificadas; b) exigência da apresentação, pelos contratados, das respectivas ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica), instrumentos que identificam, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela atividades executadas.

A ART também é um instrumento que pode ser utilizado pelo síndico em caso de eventual negligência, imprudência ou imperícia profissional. Isto porque, é por meio dela que o profissional anota seus contratos perante o CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, órgão responsável pela fiscalização e regulamentação das atividades de engenharia, arquitetura e agronomia, dentre outras.

A maior garantia oferecida ao síndico pela ART é a transferência, ao contratado, da responsabilidade técnica e jurídica pela segurança e qualidade dos serviços prestados.

Em outras palavras: quem responderá por qualquer problema decorrente da obra ou serviço mal executado, envolvendo ou não

danos materiais e pessoais, será o profissional que anotou a ART. Entretanto, se ocorrer algum dano decorrente de uma obra ou serviço feito sem acompanhamento de profissional habilitado e registrado no Crea, o proprietário da obra ou o síndico poderão ser responsabilizados.

Além de representar uma segurança para quem contrata, a ART é um documento obrigatório para o profissional, por força da Lei n.º 6.496/77. O conjunto das ARTs compõe o acervo técnico do profissional, comprovando sua experiência para todos os fins legais.

Por isto, na contratação de qualquer serviço, desde uma consulta técnica a uma obra de construção ou reforma, a ART deve ser sempre exigida. No caso da manutenção de instalações residenciais, comerciais e industriais, as anotações devem estar afixadas junto à administração do condomínio, portaria ou local da obra. Esta providência facilitará o trabalho dos agentes de fiscalização do CREA, que, ao visitar o local, poderão se certificar da existência de empresas e/ou profissionais habilitados para prestar os serviços, evitando dissabores de toda ordem.