

Garantia de construção em imóveis novos

Vícios ou defeitos de construção podem ser reclamados em até cinco anos para imóveis novos.

Assim como com outros bens, quem compra imóvel também tem direito a um período de garantia. Serviços mal executados, equipamentos e materiais de qualidade inferior à prometida, instalações e acabamentos malfeitos, tudo pode contribuir para que a tão sonhada casa própria se transforme em fonte de problemas. Porém, determinar o responsável pelas falhas não é tarefa simples e muitas vezes exige a contratação de especialistas para fazer um laudo técnico.

De acordo com especialistas, é obrigação da construtora fazer os reparos, respeitados os prazos de garantia. Se os contratos não forem cumpridos, o comprador pode, inclusive, pedir judicialmente a devolução do dinheiro pago e indenização pelos danos causados.

Advogado e vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SC, Guilherme Campos Zapelini, explica que o Código Civil determina que tanto a construtora quanto o incorporador devem responder durante cinco anos sobre os vícios ocultos, ou seja, aqueles que vão surgindo ao longo do tempo, como rachaduras ou defeitos nas instalações hidráulicas.

O prazo pode ser contado da data da entrega da obra ou da data de expedição do habite-se, o que ocorrer por último. “É necessário esclarecer que o prazo para entrar com uma ação na justiça para obter ressarcimento por defeitos da obra é de 20 anos de sua constatação. E ainda, esse prazo de garantia

poderá ser ampliado por vontade das partes, mas nunca reduzido”, explica o especialista.

O engenheiro eletricitista, advogado e procurador-chefe do CREA-SC, Claude Pasteur de Andrade Faria indica que, se os defeitos forem aparentes, deverá se reclamar já na entrega do imóvel. “Se os defeitos forem ocultos, deverá reclamar assim que apareçam. Quanto mais cedo tomar as providências, melhor”, orienta.

De acordo com o engenheiro, entre os itens que possuem garantia estão materiais inapropriados ou de qualidade inferior, falta de profundidade nas fundações, insuficiência de ferragens, mistura de outras substâncias ao cimento, cálculos de engenharia errados, tubulações com vazamento, entre outros. “Alguns materiais sujeitos ao desgaste normal não se incluem na garantia, mas as tubulações, sim”, explica Claude.

Manutenções

O engenheiro também lembra que é importante que os síndicos façam as manutenções periódicas do imóvel de acordo com as instruções passadas pela construtora no Manual de Manutenção, procurando sempre empresas e profissionais legalmente habilitados e com registro no CREA para aumentar a vida útil da edificação. “Se o síndico ou proprietário descuidar da manutenção, conforme orientado pela construtora, esta poderá tentar se eximir da responsabilidade da garantia”, alerta o especialista.

O advogado Guilherme ressalta ainda que é importante diferenciar vícios e defeitos. Consideram-se vícios os problemas que tornam o imóvel impróprio para o uso a que se destina. Por isso deve-se conhecer o memorial descritivo, pois nele constará o material usado. Se for diferente do oferecido inicialmente, pode-se considerar vício. Já os defeitos tratam

dá má aplicação dos materiais na obra ou seu mau uso.

Os produtos e equipamentos usados na obra, como metais, tubulações e outros itens, devem constar nos projetos e nos memoriais descritivos. “Esses documentos, além de fornecidos ao condomínio, deverão permanecer nos arquivos do Cartório de Registro de Imóveis competente”, orienta.

Apesar de todas as precauções, problemas em imóveis novos são comuns. O importante, segundo o advogado, é informar os problemas formalmente ao vendedor, por meio de uma notificação que pode ser dirigida por Cartório de Notas, com registro de recebimento e acompanhada dos laudos técnicos com fotos e, se for em nome do condomínio, é necessário incluir a ata da assembleia.

Jornal dos Condomínios/Florianópolis – Geral – Página: 07 –
31/03/2017 – Florianópolis/SC