

## CONSTRUTORAS ELABORAM MANUAIS PARA "ESCAPAR" DOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

Kênio de Souza Pereira (\*)

Adquirir imóvel novo requer atenção a vícios que podem comprometer a construção. Deficiências de projetos e especificações, utilização de materiais inadequados ou falhas na execução da obra são exemplos que podem levar a defeitos como infiltrações, rachaduras, descolamento de revestimentos e pane na parte elétrica, dentre outros.

Pretendendo responsabilizar o proprietário e se eximirem pelos defeitos da obra, algumas construtoras elaboram manuais mirabolantes de manutenção e garantia das edificações, com a idéia básica de "enumerar" quais defeitos na obra terão garantia e deixar claro que se o proprietário não seguir as extravagantes normas não terá direito nem mesmo a estas garantias.

Alguns manuais são verdadeiras "bíblías" que determinam regras de manutenção impraticáveis, como a obrigação do condomínio contratar anualmente empresa

especializada para refazer o rejunte das cerâmicas da fachada do edifício, a constante lubrificação das janelas do imóvel, ou pior, a limpeza mensal da caixa

de gordura do prédio, e dos ralos, quinzenalmente.

### Manual

O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) criou um guia extremamente corporativista, para que as empresas de construção elaborem seus manuais de garantia e manutenção. Eis algumas "pérolas" contidas neste guia que reforça o objetivo de jogar a responsabilidade pela má execução da obra nas "costas dos proprietários":

– Pág.VII – Introdução: "Por desconhecimento da natureza dos materiais empregados, funcionalidades e cuidados necessários à correta utilização da unidade imobiliária, o próprio usuário provoca a deterioração de seus materiais e componentes".

– Na introdução do modelo de garantia e manutenção da edificação está presente, na pág.10, a seguinte cláusula: "Assim sendo, são de sua (proprietário) responsabilidade os ônus decorrentes do uso incorreto e conservação inadequada do imóvel, especialmente de desobediência às prescrições estipuladas no contrato e neste Manual de Garantia e Manutenção, ficando a construtora eximida da responsabilidade".

– No "Termo de Garantia", pág.21, estão contidas as frases: "A construtora garante a você, como proprietário do imóvel, os seguintes direitos estabelecidos neste Termo de Garantia, desde que haja a correta utilização e sejam feitas as manutenções rotineiras recomendadas", "Não esqueça: a manutenção adequada ajudará a evitar falhas por negligência, que não são cobertas pela garantia".

As construtoras, ao serem chamadas para consertar os defeitos no imóvel, culpam o proprietário, a variação de temperatura, o sol, a chuva, tudo. Só não reconhecem que qualquer revestimento de fachada, por exemplo, deve durar décadas e, no mínimo, cinco anos sem dar problemas, caso contrário, fica evidente que houve

falha na obra. Com experiência em edificações, o engenheiro e perito judicial José Eduardo Vorcaro, ao analisar o Manual/Guia do SINDUSCON, acredita que a instituição, "deveria incentivar as construtoras, por uma questão de custo/benefício, a promover a maior qualidade e durabilidade das obras, respeitando o proprietário, informar corretamente as especificações e características dos materiais empregados nas edificações e seguir as diretrizes das normas de construção da ABNT".

Lei garante direito a reparação do dano

Estes manuais e todas as suas cláusulas não têm nenhuma validade jurídica, mas podem induzir os compradores a não reclamarem seus direitos na Justiça. As empresas construtoras são, sim, responsáveis pelas deteriorações do imóvel, devido a vícios de construção, durante um período de cinco anos.

Este dever é regulamentado pelo art. 618 do Código Civil: "Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo".

O construtor exerce uma atividade de risco, não podendo se eximir de responsabilidade inerente à sua atividade fim, mesmo que não tenha culpa, como determina o parágrafo único do art. 927 do Código Civil: "Haverá obrigação de reparar o dano, independente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem".

Exigências mirabolantes

Ainda no manual elaborado pelo Sinduscon-MG, percebemos normas de conservação mirabolantes, como por exemplo:

– Instalações hidrosanitárias:

Ralo e sifão – Retirar a tampa e limpar toda a caixa retirando o material acumulado, de seis em seis meses; Caixa de gordura – mesmo procedimento, só que de três em três meses.

OBS: De acordo com o Gerente de uma das mais conceituadas empresas especializadas do país, o Técnico da Roto-Rooter, Elói Matos, os ralos e sifos podem ser limpos de 1 em 1 ano e a caixa de gordura, de 6 em 6 meses.

– Revestimentos e pisos: reconstituição anual.

– Paredes, tetos e pisos: repintura de três em três anos.

– Esquadrias, janelas e portas: lubrificação anual.

Assim, o proprietário pensa estar adquirindo uma edificação resistente por décadas, para uma vida inteira, e não um castelo de areia que poderá se desmanchar a qualquer momento. As construtoras devem assumir suas responsabilidades, pois há centenas de edifícios construídos há mais de 30 anos, por empresas sérias, sem os problemas que são constatados em prédios com menos de cinco anos de construção.

(\*) Advogado Especializado em Direito Imobiliário, Diretor da Caixa Imobiliária –  
(31) 3225-5599. E-mail: [keniopereira@caixaimobiliaria.com.br](mailto:keniopereira@caixaimobiliaria.com.br)

**Autor:** Kênio de Souza Pereira