

NOVA NORMA DE GARANTIA: IMPACTOS PARA OS CONSUMIDORES E PARA A ENGENHARIA



**Engenheiro Civil
Lúcio Bastos**
Conselheiro do Crea-ES e presidente
do Ibape-ES

Vitória, Espírito Santo | 26 de janeiro de 2023



ENGENHARIA CIVIL

Se você comprou um apartamento novo ou conhece alguém que comprou, já deve ter ouvido que a construtora se negou a realizar alguma correção em virtude do término da garantia.

Entendemos que a revolta é comum, mas antes de se revoltar com a construtora e com o engenheiro que lhe atendeu, é necessário entender sobre as garantias de construção de um imóvel, seja apartamento, casa, condomínio ou prédio comercial.

Há uma ideia disseminada no mercado, devido a uma ausência de esclarecimento, de que as edificações possuem em sua totalidade 05 anos de garantia. Contudo, este conceito está em desacordo com as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Esclarecendo sobre as garantias: as edificações são compostas por vários sistemas construtivos, tais como elementos estruturais, paredes em alvenaria ou drywall, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, revestimentos, acabamentos, dentre outros. Cada sistema construtivo possui uma garantia diferente, que só será válida se atendidas as manutenções preventivas obrigatórias e os cuidados de uso indicados pelos fabricantes, pelas Normas Técnicas vigentes e pelo Manual de Uso, Operação e Manutenção do empreendimento. Também devem ser observados os prazos de comunicação dos vícios construtivos ao construtor.

Por exemplo: itens de fácil constatação, como peças arranhadas, amassadas ou manchadas possuem como garantia o ato de entrega e as falhas devem ser evidenciadas no momento da vistoria ou em até 90 dias do recebimento da edificação ou apartamento. As fachadas, que precisam ser lavadas a cada 03 anos pelo condomínio, não possuem a mesma garantia que um simples acabamento de parede.

Além das responsabilidades dos síndicos, administradores e proprietários, a construtora possui as suas obrigações. Para a construtora arguir o fim de garantia dos sistemas construtivos, ela deve entregar um produto de qualidade, atendendo não só as normas técnicas, mas também os projetos e as legislações vigentes. Isso só é possível quando as obras são executadas por engenheiros e profissionais habilitados.

Para minimizar as discussões sobre o tema, em 2013 foi lançada a Norma de Desempenho das Edificações (ABNT NBR 15575), segundo a qual as construtoras devem fornecer garantias de que aquela edificação atende aos requisitos mínimos de segurança, estanqueidade, conforto térmico, acústico, lumínico, acessibilidade dentre outros, comprovadamente através de ensaios e execução correta, o que aumenta a responsabilidade das construtoras com o cliente. Esta norma também sugere os prazos mínimos de garantia por sistema construtivo, sendo um grande avanço.



Já em janeiro de 2023, visando buscar sanar as discussões e as responsabilidades de cada parte, foi lançada pela ABNT a Norma 17.170, que versa sobre as garantias das construções, onde se define os prazos de garantia de cada sistema dos prédios, inclusive dos vícios aparentes, aqueles que você deve verificar em até 90 dias após a entrega do imóvel.

Com as normas técnicas, os engenheiros, as construtoras e os clientes possuem regras claras, deveres e direitos resguardados, possibilitando que os empreendimentos sejam entregues com ainda mais qualidade pelos profissionais. A engenharia e a sociedade ganham!

Contudo, nós engenheiros somos práticos e técnicos e por isso não podemos deixar de falar: seguir as normas técnicas e projetos é uma obrigação legal e prevista no código de ética do sistema CONFEA/CREA, seja você engenheiro, construtora ou incorporadora.

Se você é consumidor, proprietário de imóvel ou condomínio, deve executar as manutenções preventivas contidas no seu manual, reclamar dentro dos prazos e – claro – possuir acompanhamento por um engenheiro devidamente habilitado, para que ele possa sanar suas dúvidas sobre a qualidade da construção e os prazos de garantia.

Somente assim, com cada um consciente e assumindo suas responsabilidades, poderemos ter edificações ainda melhores no futuro.



CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e
Agronomia do Espírito Santo