17/12/2014 - A responsabilidade e as garantias na construção civil

Por Olivar Vitale*

A aquisição da casa própria é o sonho de quase todos os brasileiros. E a entrega das chaves do imóvel é o momento mais esperado para completar este desejo. Porém, algumas dúvidas sempre surgem depois da transferência do bem ao comprador: até quando os itens construtivos desse imóvel estarão na garantia? A empresa vendedora ainda tem alguma responsabilidade pelos riscos em relação à qualidade da obra após o vencimento da garantia?
A resposta não é simples. Para entender vale fazer uma comparação com a compra de um automóvel novo, adquirido diretamente da fornecedora concessionária. Imagine, por exemplo, que a garantia de um veículo é de dois anos. Normalmente, o manual do automóvel orienta as seguintes revisões: a primeira em seis meses ou aos 10 mil km rodados, outra em um ano ou 20 mil km e, finalmente, uma em dois anos ou 30 mil km.
Ou seja, se a exigência do manual for atendida quanto às revisões de manutenção do veículo, pelo prazo da garantia contratual oferecida, a solução de qualquer vício identificado no automóvel deve ser assumida pela montadora, sem qualquer custo ao consumidor.
Na compra de um imóvel, a situação é bastante similar. A legislação prevê garantia para um imóvel novo lançado no mercado. Para a solidez e segurança da obra, o prazo é de cinco anos a contar da conclusão da obra. E para qualquer vício em geral, o período de garantia é 180 dias a partir da construção.
O problema é que uma obra civil envolve diversos itens, de prazos de vida úteis totalmente variados, sendo injusto e inseguro tratar estes prazos de garantia de forma equânime.
A Norma de Desempenho 15.575 (NBR 15575/2013), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), surgiu para solucionar os questionamentos em relação à responsabilidade sobre a construção. Essa regra prevê que todos os novos projetos construtivos residenciais em todo o território nacional, a contar de julho de 2013, devem atender aos prazos de garantia descritos, além de definir cada projeto quanto ao padrão e sua vida útil e orientar os adquirentes quanto à manutenção da obra.
Antes da NBR 15.575, o Secovi-SP (Sindicato da Habitação de São Paulo), SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), cientes da complexidade de uma construção civil, criaram o chamado ‘Manual do Proprietário’, com informações sobre a vida útil dos principais itens construtivos e o dever de manutenção do adquirente a partir do recebimento das chaves.
Agora, o que era uma sugestão dos principais sindicatos do setor passou a ser norma técnica, respaldada na legislação e de atendimento obrigatório. É uma conquista do mercado para a segurança de todos os envolvidos.

* Olivar Vitale é sócio do escritório Tubino Veloso, Vitale, Bicalho e Dias Advogados, conselheiro jurídico do Secovi-SP e da Sinduscon-SP e professor da Universidade Secovi, ESPM e Poli-USP

Ex-Libris Comunicação Integrada