

Cinco mil entram na Justiça por problemas em obras de imóveis

Rachaduras, queda de caixa d'água, infiltração em obra recém-inaugurada e desabamento da área de lazer são alguns exemplos. Especialistas dão dicas para escapar de armadilhas >16 e 17

16 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, DOMINGO, 28 DE FEVEREIRO DE 2021

Economia

DEFEITOS EM CONSTRUÇÕES

Cinco mil vão à Justiça por falhas em obras de imóveis

Estalos, infiltração em obra recém-inaugurada e queda de caixa d'água estão entre os problemas registrados recentemente no Estado

Verônica Aguiar

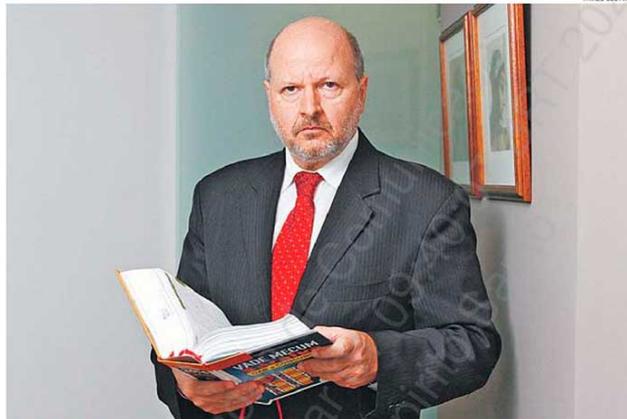
Rachadura em prédio, estalos, queda de caixa d'água, desabamento de área de lazer, infiltração em obra recém-inaugurada são só alguns dos exemplos de problemas ocorridos em imóveis no Espírito Santo.

Somente nos últimos 12 meses, cinco mil consumidores entraram com ações na Justiça por causa de defeitos em imóveis, na Grande Vitória. O advogado especialista em Direito Imobiliário Diovano Rosetti explicou que os problemas mais comuns são nos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, antigo Minha Casa, Minha Vida.

“É mais comum porque é um programa que tem que entregar logo os empreendimentos. São muitas construções e, várias vezes, sem tanta qualidade por ser mais em conta. Os materiais empregados não são tão bons”.

Mas Diovano lembra também que esses empreendimentos não são os únicos a apresentarem problemas.

O diretor jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi),



DIOVANO ROSETTI explicou que os problemas mais comuns são nos imóveis do programa Casa Verde e Amarela

Gilmar Custódio, explicou que os problemas mais comuns estão relacionados ao emprego de material não compatível, execução fora dos padrões estabelecido pelas normas técnicas ou projeto não mensurado adequadamente.

Mas lembrou que é a perícia que vai apontar o que de fato aconteceu. “A perícia vai informar. Se esses três elementos estiverem corretos, é verificado se o defeito foi em função do mau uso ou da falta de manuten-

ção adequada”, diferenciou.

Ele detalhou que os prazos de manutenção são definidos pelo fabricante. “Se o condomínio deixa de fazer, está contribuindo para o aparecimento do problema”, destacou.

As ações na Justiça se dão a partir do momento que o consumidor está com o problema, demanda a construtora e ela não se posiciona. Muitas vezes, ele cobra um posicionamento sem sucesso e aí se vê obrigado a buscar seu direito em

outras vias, como Procon e, em último caso, a Justiça.

As ações envolvem pedido de indenização por dano moral, que acontece quando a construtora não dá atenção ao problema ou defeito causa abalo emocional ao consumidor, por exemplo.

E a indenização por dano material, que não só inclui o que o dono do imóvel perdeu e como também o que ele deixou de lucrar, devido ao problema.

Advogados apontam como evitar problema com imóvel

Antes de comprar o imóvel é preciso tomar alguns cuidados para evitar problemas. Uma das recomendações dos advogados é saber se no registro imobiliário está constando o memorial descritivo da obra, que detalha todas as especificações da construção.

Também é importante verificar se a construtora e o engenheiro responsável têm registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado (Crea-ES).

Tatiana Marques França Damião, advogada do Núcleo de Prática Jurídica da UVV, aconselha a se informar se a construtora é estável e idônea no mercado. “É importante observar a existência de demandas judiciais contra essa construtora, se está em falência, verificando também índices de reclamações no Procon”, orientou.

Já o advogado João Felipe Spadeto Marvila, da Salles Ramos Advocacia Tributária, destaca que o consumidor deve exigir documentos de identificação do vendedor, certidão negativa cível, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, certidão negativa municipal, estadual e federal.



JOÃO MARVILA: documentos

SAIBA MAIS

Ações na Justiça

> CINCO MIL pessoas entraram com ações na Justiça por causa de defeitos em obras, no Espírito Santo, nos últimos 12 meses.

> AS AÇÕES envolvem pedido de indenização por dano material e dano moral.

CARIACICA



Caixas d'água desabam

Em 30 de dezembro do ano passado, duas caixas d'água desabaram em edifícios do residencial São Roque, em Padre Gabriel, Cariacica.

As vésperas do ano novo, moradores dos blocos mais afetados ti-

veram que sair dos seus apartamentos. Na época, a empresa de engenharia responsável pela obra disse que estava colaborando com as autoridades e dando assistência aos moradores.

Causas

> TEM SIDO constante o aparecimento de construções com graves problemas, envolvendo até mesmo o risco de desabamento.

> ENTRE os fatores que contribuem para esse tipo de problema estão a qualidade dos materiais utilizados na construção; a falta de pessoal e equipamentos adequados nos órgãos públicos para a devida fiscalização; profissionais que não estão devidamente habilitados participando desses projetos, além de obras feitas por leigos e por empresas que não têm o devido registro no Crea.

Compra motivada pela emoção

> OS INDIVÍDUOS da classe A normalmente são mais cuidadosos na hora de adquirir um imóvel, buscando assistência de um especialista. Já na classe B, metade é mais preocupada e outra metade não dá tanta importância à precaução.

> JÁ AS CLASSES C e D, muitas vezes, se deixam levar pela emoção de adquirir o primeiro imóvel e não se atentam tanto para a qualidade do produto.

Vício construtivo

> OS PROBLEMAS mais comuns são decorrentes de falhas construtivas, que podem ser originárias do projeto, da construção ou do uso de material que não obedece às normas técnicas.

> DEFEITOS APARENTES são aqueles de fácil identificação, como trinca na parede e porta que não fecha. Já os ocultos só aparecem com o uso do imóvel, como problemas na ferragem e rachaduras que surgem com o tempo.

Prazo de reclamação

> O CONSUMIDOR tem 90 dias para reclamar dos vícios aparentes, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (CDC).

> O DOCUMENTO não estipula prazo para a reclamação dos vícios ocultos. O prazo de 10 anos é regulado pelo Código Civil.

Garantia do imóvel

> JÁ O PRAZO de garantia de solidez ou segurança da obra é de cinco anos, a partir da identificação do problema.

> O PRAZO prescricional é a partir de 10 anos da identificação.

Apareceu o problema

> A PRIMEIRA coisa a ser feita é reunir provas, como fotos e laudos. O prazo para apresentar a reclamação em relação ao defeito oculto começa a contar a partir de seu aparecimento.

> O SEGUNDO PASSO é procurar a construtora dentro do prazo legal pelo qual ela é responsável e solicitar que realize os reparos ou faça o ressarcimento dos valores pagos para reparar o imóvel.

> ESSA BUSCA também deve ficar documentada, seja por e-mail ou qualquer outra forma de contato.

> É IMPORTANTE ESPERAR para ver o posicionamento da empresa. Caso a construtora se negue a corrigir os problemas ou pagar para que a correção seja feita, as medidas judiciais cabíveis podem ser tomadas pelo comprador.

> HÁ TAMBÉM os casos em que o dano é recuperado, mas o problema aparece novamente. É feita outra recuperação e o problema torna a aparecer, o que leva o usuário a buscar a Justiça.

> O DEFEITO também pode ser consequência de falta de manutenção adequada.

Economia



MAURO BASÍLIO contou que estava em casa, no prédio que fica em Vila Velha, quando viu duas colunas cederem

DEFEITOS EM CONSTRUÇÕES

“Ali está todo o dinheiro do meu trabalho”, diz síndico

Trabalhar para conquistar seu imóvel e de repente se ver obrigado a sair de casa, sob o risco de morte. Essa situação tem sido vivenciada por diversas famílias que moravam em um prédio da avenida do Canal, em Nova Itaparica, Vila Velha, que estava correndo risco de desabar.

“Ali está a minha vida, todo o dinheiro do meu trabalho”, destacou o síndico e morador Mauro Cristian Basílio, 45 anos. Ele contou que estava em casa quando a primeira pilastra “explodiu”. Quando desceu para saber o que estava acontecendo, viu a segunda pilastra inchando e “explodindo”.

“Quando estourou o segundo pilar, o prédio escorou no de trás. Se não fosse isso, acredito que seria uma reação em cadeia. Se o prédio

desmorona, seria a maior tragédia do Estado, com cerca de 50 vítimas, muitas delas, crianças”.

O caso aconteceu em janeiro deste ano. Na época, a construtora do edifício disse que estava tomando todas as medidas possíveis e cabíveis em relação ao problema.

Mas situações como essa estão acontecendo com maior frequência no Estado.

O presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado (Crea-ES), Jorge Silva, destacou que a população aumentou e o número de infratores também. Entre os fatores que contribuem para esses problemas nos empreendimentos, segundo ele, estão a falta de pessoal e equipamentos adequados nos órgãos públicos para a devida fiscalização.

Outro problema são profissionais que não estão devidamente habilitados participando dos projetos, além de obras feitas por leigos ou por empresas que não têm registro no Crea. “Em qualquer profissão, você tem profissionais bons e os com deficiência, tanto do ponto de vista técnico quanto ético”. Ele ressaltou que é importante ter profissionais habilitados à frente das secretarias de obras.

O Ministério Público do Estado (MP-ES) informou que foi instaurado procedimento para apurar as violações aos direitos do consumidor do condomínio de Vila Velha e vai apurar irregularidades registradas em outros empreendimentos da Grande Vitória, desde que noticiadas lesões à coletividade de consumidores.

Quem é o responsável?

“Na construção civil, seja privada ou pública, todos podem ser responsabilizados de acordo com a culpa que tiverem”, destacou Faria Petelinkar, professor aposentado de Prática Jurídica da Universidade Vila Velha (UVV) e desembargador do Trabalho aposentado. Contudo, ele detalhou que o construtor sempre é responsável pela construção, seja uma pequena casa de moradia, uma obra pública pequena ou grande ou um edifício de condomínio.

Ele detalhou que, no caso das entidades de direito público, as obras normalmente dependem do vencedor da concorrência pública. “Essas entidades não têm poder para escolher, senão para decidir, dentro de um critério legal, quem será o vencedor da licitação”.

Mas ainda assim ficam responsáveis pela indenização pela escolha de maus profissionais para projetar ou executar a construção.

Um exemplo de obra pública que apresentou problemas logo após a sua entrega foi o Terminal de Itaparica, em Vila Velha. Duas semanas após a inauguração, o lo-

“Essas entidades não têm poder para escolher, senão para decidir, dentro de critério legal, quem será o vencedor da licitação”

Faria Petelinkar, desemb. aposentado

cal já ficou alagado. O Departamento de Estradas e Rodagem (DER) disse no início deste mês que já notificou a empresa que executou a obra e a mesma já executa os reparos necessários.

Já no caso das obras privadas, muitas vezes, quando acontece um problema em algum empreendimento, se ouve falar da terceirizada, que presta serviço para a construtora.

O diretor jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Gilmar Custódio, explicou que, nessa relação, existe uma responsabilidade compartilhada entre as empresas.



RECÉM-INAUGURADO, Terminal de Itaparica sofreu com infiltração da chuva

SAIBA MAIS

Como evitar

- > A **GARANTIA** de que não haverá problemas não existe. Contudo, tomando alguns cuidados é possível reduzir a probabilidade de ser surpreendido após a aquisição de um imóvel.
- > **ANTES DE COMPRAR** um imóvel, deve-se exigir os documentos de identificação do vendedor, certidão negativa cível, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, certidão negativa municipal, estadual e federal.
- > **VERIFICAR** a procedência da construtora e suas antigas obras, analisando se há histórico de problemas. Se houve, é preciso saber se o construtor se responsabilizou para saná-los. Ver se a construtora e o engenheiro responsável têm registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado (Crea-ES).
- > **IR A EMPREENDIMENTO** que tenha sido construído pela mesma empresa e conversar com o síndico para entender se têm surgido reclamações.
- > **CASO O IMÓVEL** seja adquirido na planta, o comprador poderá acompanhar todas as etapas da obra, como a aprovação do projeto, o planejamento das obras, os serviços de fundação, as estruturas, a alvenaria,



- as instalações e os acabamentos.
- > **ENTRETANTO**, precisará estar em contato direto com a empresa que negociou seu imóvel, solicitando documentos e visitas supervisionadas.

Responsabilidade

> **NA CONSTRUÇÃO CIVIL**, seja privada ou pública, todos podem ser responsabilizados, de acordo com a culpa,

- conforme exemplos:
- > **O DONO DA OBRA:** pela escolha de maus profissionais para projetar ou executar a construção.
- > **O ENGENHEIRO:** por realizar projeto sem a devida segurança e observação das normas técnicas exigidas.
- > **O CONSTRUTOR:** por não observar as regras de execução ou seguir os projetos corretamente.

RACHADURAS e infiltrações estão entre os problemas apresentados em imóveis. Muitas vezes eles aparecem com o tempo de uso

- > **NOS CASOS** das entidades de direito público, as obras normalmente dependem do vencedor da concorrência pública, na qual se exige a comprovação de capacidade técnica, experiência, entre outros requisitos.
- > **LOGO**, essas entidades não têm poder para “escolher” senão para decidir, dentro de um critério legal, quem será o vencedor da licitação. Mas ainda assim fica responsável pela indenização, nas mesmas condições antes mencionadas.
- > **ASSIM** o Departamento de Edificações e de Rodovias (DER) e a prefeitura são responsáveis pelos danos quando não fiscalizam a execução da obra, se o projeto não foi seguido, se foram utilizados os materiais em quantidade e qualidade exigidos.
- > **O CONSTRUTOR** sempre é responsável pela construção, seja uma pequena casa de moradia, uma obra pública pequena ou grande ou um edifício de condomínio.

Fonte: Gilmar Custódio, Diovano Roseti, Jorge Silva, João Felipe Spadeto Marvila, Lino Faria Petelinkar, Tatiana Marques França Damão.

ANÁLISE

Vicente Ramalho Lima, psiquiatra

“Trauma de família em risco gera estresse”

“Pessoas que passam pelo trauma de ver sua família em risco e sua casa prestes a desabar podem reagir de diferentes maneiras, dependendo da predisposição individual.

Por um lado, é possível acabar desenvolvendo um quadro de estresse, fruto de alterações bioquímicas que fazem com que haja falha de funcionamento do cérebro, afetando sono, memória, deixando o pensamento lento e provocando irritabilidade.

Esse estresse pode se tornar o gatilho para o desenvolvimento de diversas outras doenças, que serão tratadas ao longo da vida. Por outro lado, com o tempo, se a pessoa não tem predisposição a abrir quadros psíquicos, como transtorno depressivo ou psicótico, isso se ajusta e passa a ser uma lembrança ruim”.