

5 dicas para não perder a garantia do seu imóvel novo

Manual do proprietário dá orientações para a manutenção preventiva e reformas

A garantia dos materiais, das instalações e dos serviços empregados em um imóvel novo pode chegar a cinco anos, segundo a legislação e as normas técnicas. O que muitos proprietários não sabem é que esse tempo pode ser reduzido se cuidados não forem tomados após a entrega das chaves, considerando especialmente manutenções e reformas.

O período de garantia é iniciado no momento em que é expedido o Habite-se do empreendimento ou na entrega do imóvel. E cada material e serviço da construção tem um tempo específico para que a reparação seja feita gratuitamente. Essa regra vale também para as trocas de equipamentos sob responsabilidade de outros fornecedores, como é o caso de interfonos, de louças e de metais.

O primeiro cuidado para evitar problemas é consultar o “manual do proprietário”, diz Clovis Antonio Sant’Anna Filho, diretor técnico da incorporadora RNI, uma empresa Rodobens. Esse documento, que é entregue aos clientes logo após a vistoria do imóvel, informa todos os prazos e as condições para a garantia em casos de vícios construtivos nas unidades. Suas orientações seguem o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Alterações de projeto

As reformas nas unidades que alterem o projeto original acarretam a perda de garantia. Isso ocorre porque derrubar paredes e mudar pontos de elétrica e hidráulica podem comprometer o desempenho das instalações entregues pela construtora. Além disso, impermeabilizantes das lajes podem ser danificados na troca de revestimentos.

“O banheiro, a cozinha e a área de serviço são áreas mais delicadas por estarem mais sujeitas à ação da água nas lavagens. As varandas, quando abertas, ainda têm contato com a chuva e o sol. Um pedreiro pode prejudicar a impermeabilização quando atinge o contrapiso durante a retirada do revestimento”, explica Sant’Anna. A sala e os dormitórios são geralmente entregues sem revestimento e, por isso, estão menos suscetíveis aos riscos, de acordo com ele.

Falhas de manutenção

A falta de cuidado com a manutenção do imóvel é outro fator que deve ser observado. O “manual de operação, uso e manutenção do imóvel” traz as recomendações para a adequada conservação dos espaços durante a vida útil da unidade. Seguir as diretrizes pode evitar infiltrações e outros danos com efeitos associados.

É importante ainda que os eventuais problemas construtivos sejam relatados assim que identificados. A negligência ou o abandono da moradia prejudica o conserto e pode agravar um problema, acarretando a perda do direito de reparo gratuito.

“A garantia somente se aplica aos casos em que há defeitos ou mau funcionamento por questões inerentes, mas também podem acontecer casos fortuitos que demandem



manutenção. No caso de uma enchente ou de estragos por conta de temporais, a cobertura não se estende”, acrescenta o diretor técnico da RNI.

Reparos sem aprovação

Durante o período de garantia, os consertos e as trocas de materiais devem ser feitos exclusivamente pela construtora ou por empresas indicadas por ela. Proprietários que fazem reparos por conta própria ou com materiais diferentes dos indicados no memorial descritivo do imóvel não recebem suporte. De acordo com Sant’Anna, os parâmetros técnicos e de desempenho da unidade não são assegurados quando os clientes improvisam nas soluções. Ele recomenda que qualquer necessidade seja tratada pelos canais de atendimento indicados pela incorporadora.

Restrição de acesso

Os primeiros meses de funcionamento dos condomínios podem envolver vistorias técnicas e eventuais visitas às unidades. Os donos das casas ou apartamentos não podem negar acesso ao construtor em casos de reparos essenciais – entupimentos das instalações hidráulicas, por exemplo, são comuns nessa fase. “Os proprietários de unidades desocupadas devem ter um especial cuidado. Se não há ninguém para receber o prestador de serviço, é recomendável alinhar uma solução com o síndico ou o zelador do condomínio”, diz o executivo.

Uso inadequado

Usar a unidade para uma finalidade diferente da planejada e desrespeitar os limites de sobrecarga nas estruturas e nas instalações deixam os proprietários desassistidos em caso de defeitos. Sant’Anna explica que cada imóvel tem uma capacidade elétrica, e sobrecargas pelo uso de equipamentos de alto consumo não previstos no projeto aumentam os riscos de incêndio. Já estruturas em balanço, sem apoio, como é o caso de algumas varandas, exigem atenção para a colocação de materiais pesados.

“Seguir as orientações dos manuais dados pela construtora evita dores de cabeça e garante boas condições para a sua unidade e para os seus vizinhos”, recomenda o executivo.

SOBRE A RNI

Fundada em São José do Rio Preto há mais de 27 anos, a construtora e incorporadora tem 177 empreendimentos lançados em todo o Brasil e atuação em 55 cidades de 12 estados brasileiros. Com capital aberto desde 2007, lançou mais de 67 mil unidades, somando 6,5 milhões de m² construídos, e faz parte das Empresas Rodobens, um dos maiores grupos empresariais do país, com atuação nos segmentos financeiro e de varejo automotivo – Banco, Consórcio, Corretora de Seguros, Leasing & Locação, Automóveis e Veículos Comerciais. Com atuação nacional, o grupo tem tradição de mais de 69 anos. www.rni.com.br.

Contatos para imprensa: Néctar Comunicação Corporativa

Gustavo Coltri – gustavo.coltri@nectarc.com.br
Telefones: (11) 5053-5120 - (11) 9 8823-1980



Luiz Pedrosa – luiz.pedrosa@nectarc.com.br
Telefones: (11) 5053-5135 - (11) 9 7635-2924

Paula Alface Dubois – paula.alface@nectarc.com.br
Telefones: (11) 5053-5118 e (11) 9 4502-0396