

## Defeitos comuns em construção civil e seus direitos.

---

### Defeitos Mais Comuns de Construção Civil e Seus Direitos

A **ASMUT** tem sido constantemente requisitada por condomínios para prestar esclarecimentos quanto a vícios de construção deles, dentre tantos outros assuntos. O comparecimento a reuniões e assembléias é serviço estatutariamente previsto para a prestação aos condomínios. Esse trabalho tem resultado em diversos levantamentos periciais de engenharia civil que apontar inúmeros defeitos e artifícios construtivos que enganam, às vezes, até os bons conhecedores, mas não passam aos olhos do t questão que não cala - A fiscalização de obras não está vendo isso? Bom, se vê não exige! A construção de um prédio si aprovado sobre o qual se expede documento conhecido como Alvará de Construção, autorizando a realização da obra segund fiscalizações acontecem ou deveriam acontecer, não só da divisão responsável pelo licenciamento das obras, mas também pe concessionárias de telefonia, luz, água e esgoto, Defesa Civil, INSS e CREA. Qual o motivo que leva à aprovação da conclusi atendimento a várias das exigências legais, o que se dá com a expedição do "habite-se", tem "resposta que fica no ar". O m trata de mera formalidade, mas a segurança do contribuinte e consumidor. A informação é a maior arma do consumidor - Use os momentos em que não entender uma situação técnica ou jurídica ou simplesmente esteja inseguro sobre a decisão a tom um direito, é obrigação do consumidor de imóveis ao receber a obra, pois dela será iniciada a contagem de prazos prescricion reclamar judicialmente aquele determinado direito). Perceba, não só o acabamento, mais a funcionalidade de cada um de integram imóvel, portanto tenha atitude racional, sem deslumbramentos ou passionalidades, nem "preguiça" ou "vergonha".

### Infiltrações

Vão desde a garagem até a cobertura do prédio, cuja causa mais comum é a má técnica construtiva, sobretudo pela falta d impermeabilizante adequado e, normalmente mais caro, como o caso de mantas e rejuntas flexíveis. Rachaduras são caus além de conduzir a água ao interior da edificação, podem atacar a estrutura do prédio (ferragens em geral);

### Pintura

Quando não de qualidade inferior (saem ao se passar a mão), muitas vezes são aplicadas sobre massas de parede inadequa massa PVA para interiores e Acrílicas para exteriores, de boa qualidade) ou mesmo sobre reboco fraco (massa de cimento qu paredes), causando transtornos sérios como rachaduras e descolamento de placas de alvenaria (pedaços da parede) - c impossibilita a adequada fixação de buchas e parafusos;

### Forros de Gesso

Muitas vezes são mal fixados, cedendo em determinados pontos ou apresentando ondulações, sem contar mau acabame Infiltrações são fatais para este tipo de acabamento;

### Rachaduras

Podem ser resultado de um simples mau acabamento, aplicação de materiais inadequados ou mesmo falta de material, com "trabalho" (movimento) da estrutura do prédio, cuja causa tem que ser definida por técnico especializado. "Maquiagem: utilizadas para enganar o consumidor, como a aplicação de telas por debaixo da massa que receberá a pintura, permiti movimento da alvenaria que gerou a rachadura

### Acabamentos de Pisos e Paredes

Caimentos de água para o lado contrário do ralo, cerâmicas se soltando, "fofas" (quase soltando), quebradas, assentadas to rejuntamentos soltando ou encardidos permitindo infiltrações, bem como aplicação de material de baixa qualidade e ac constatações comuns. Há ainda casos de paredes tortas ou fora de esquadro, muitas vezes apresentando trintas ou rachadura com as outras, com janelas ou com o teto; permitindo a continuidade do movimento da alvenaria que gerou a rachadura;

### Distribuição de Energia Elétrica

Muitas vezes deficiente em função da utilização de fiação inadequada para o consumo médio do tipo de apartamento (cál essas necessidades exigidas legalmente), ocasionam a queima constante de lâmpadas e equipamentos eletroeletrônicos. Um: obra está em utilizar material de baixa qualidade ou já usado e com capacidade inferior ao necessário, já que mais baratos;

### Área menor que a prometida ou exigida legalmente

Podemos falar tanto da área do apartamento como um todo, muitas vezes menor do que diz o contrato, folders, propagandas de Incorporação depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Localidade, como também daquela mínima exigida para os da localização do prédio, um quarto social terá de ter, no mínimo, 9 m2 de área livre e regular (área medida desde a face inte de vassoura"), sendo comum que um dos quartos apresente-se menor já que aprovado junto à Administração Pública como e atente-se para esse artifício, pois usualmente são vendidos como "reversível". Outras localidades já podem prever o 1º quar 10 m2, o 2º com 9 m2 e do terceiro em diante com 8m2, caso do Setor Sudoeste e Plano Piloto. Habitações tidas como popul: menos de 68 m2 de área construída, já podem ter quartos de 6 m2. Muitos outros problemas são detectados com tamanhos empregada, cozinha e áreas de serviço, ou mesmo larguras mínimas desses e outros cômodos, casos corriqueiros de descump

### Vagas de Garagem

Outra fonte de problemas. Quando não localizadas em área pública, ensejando o direito de devolução da parte do preço costumam apresentar tamanho menor que o exigido legalmente, isto é, 2,40 m de largura por 5,00 m de comprimento, con também dão, ao consumidor, o mesmo direito de abatimento do preço. Ainda há casos em que a faixa de rolamento da gar: inferior a 4,50 m, mesmo que em alguns pontos, dificultando manobras. Esteja atento para um grave embuste ao consumi: uma vaga de garagem para cada três quartos - apartamentos de quatro quartos têm de contar com duas vagas de garagem;

### Escadas e Portas Corta Fogo

Muitas das construções contam com Portas Corta Fogo certamente por exigência de segurança todavia, quando não insuficier e tempo em que suportam o fogo sem se desintegrarem, guardam, por traz de si, escadaria inadequada, já que não conta fitas anti-derrapantes e luz automática de emergência, o que, na maioria dos casos, pode ser exigido da construtora.

### Gasômetros

Certifique-se que os gasômetros não estejam instalados diante das portas de saída do apartamento e que não tenha fácil ace de fogo e explosões, não permitindo a saída de pessoas do apartamento e isso não é boa técnica construtiva. Há ainda a fal caso de vazamento;

**Vazamento acústico**

Problema freqüente das construções mais novas é o barulho que vem do vizinho, seja pela coluna de ventilação dos banheiros, pelas próprias paredes, piso ou teto. Considera-se, isso, má técnica construtiva e também é passível de indenização;