

Senhor Síndico,

Comunicamos a Vossa Senhoria que se encontra instalada também em Goiânia a empresa Padrão Engenharia Ltda., fundada em Viçosa-Minas Gerais em 1980, para atuação principalmente em consultoria de projetos e obras, visando incrementar qualidade e durabilidade de prédios e prevenir/tratar problemas patológicos em edificações.

A intenção deste contato é colocar a equipe técnica da Padrão Engenharia Ltda. à sua disposição, para uma avaliação de seu prédio, considerando os quesitos listados acima. Isso se justifica tendo em vista que o síndico passa a ser responsável pelas obrigações não cobradas de terceiros (Artigo 1.348 do Código Civil, 2002), verdadeiros responsáveis pelas mesmas. Assim, se seu prédio se encontra dentro de uma daquelas alternativas previstas na legislação, principalmente na legislação específica, e tem problemas de natureza patológica (trincas ou fissuras, umidades de infiltração ou vazamentos, obstruções de redes, vazamentos diversos em instalações, descolamentos de revestimentos e/ou cerâmicas, recalques diferenciados, corrosão de armaduras, etc.), há necessidade de providências legais que resguardecem os direitos dos proprietários, formalizando junto à construtora a existência da obrigação legal a ser cumprida e demonstrando de maneira inequívoca as providências tomadas por Vossa Senhoria, de modo que não venha a ser responsabilizado indevidamente no futuro.

As alternativas previstas na legislação são:

- de acordo com o Código Civil, a responsabilidade do construtor é de cinco anos para a solidez da obra e segurança do usuário. Assim, trata-se de conceito bastante abrangente, pois considera também problemas que possam afetar a saúde dos moradores ou que impeça ou dificulte o uso normal do imóvel. Esse prazo é de garantia e não de prescrição do direito de reclamar indenização judicialmente, que prescreve em dez anos;
- o Código de Defesa do Consumidor prevê que o prazo de garantia ou de segurança não deve mais ser considerado apenas de cinco anos e sim para todo o período de durabilidade razoável e normal do imóvel. A durabilidade, a qualidade e a utilidade do produto devem corresponder às expectativas criadas pelo fornecedor junto ao consumidor.

Os problemas patológicos nas edificações quase sempre são tratados de maneira incorreta, ou seja, o responsável pelos reparos tenta eliminá-los, sem tratar suas causas. Isso ocorre tendo em vista que muitas vezes esse profissional não possui os conhecimentos necessários sobre os procedimentos a serem adotados, o material mais adequado, como tratar a interface do problema, quais as técnicas de aplicação e correção, dentre outros. É importante salientar que o tratamento desses problemas deve sempre ter início a partir de suas causas, pois, somente considerando-as, estar-se-á garantindo a não persistência ou reincidência do problema. Não se justifica executar o reparo de um problema de natureza patológica sem combater de maneira eficaz suas causas.

O Quadro 1 ilustra problemas patológicos que ocorrem com maior frequência.



Quadro 1- Manifestações patológicas de ocorrência mais comum

A equipe dos profissionais que integram a Padrão Engenharia Ltda. possui experiência na solução de problemas relacionados a Patologia de Edificações, Durabilidade e Conforto no Ambiente Construído.

Solicite-nos uma visita!

Equipe técnica da Padrão Engenharia Ltda.:

Engenheiro Civil Mestre Leonardo E. Guimarães - Diretor Técnico
Engenheira Civil Mestre Tatiana Jucá
Engenheiro Civil Mestre Ricardo Ferreira