

Vícios construtivos: omissão pode custar caro a condomínios

Falhas recorrentes em edifícios exigem ação rápida; perda de prazo e omissão podem gerar prejuízos e responsabilização do síndico

Infiltrações persistentes, trincas estruturais e falhas graves em instalações elétricas ou hidráulicas ainda fazem parte da rotina de muitos condomínios em Belo Horizonte e região metropolitana.

Embora, à primeira vista, pareçam problemas operacionais contornáveis, esses casos frequentemente evoluem para disputas jurídicas complexas no Judiciário mineiro, sobretudo quando não há uma atuação rápida e organizada por parte da gestão.

Diante de vícios construtivos, o maior risco não reside apenas no defeito em si, mas na inércia. A demora em agir é o que, muitas vezes, transforma um reparo técnico em prejuízo financeiro irreversível para o condomínio.

Prazo é decisivo - Um dos principais pontos de atenção está nos prazos legais. Para problemas que afetam a solidez e a segurança da edificação, o prazo para exigir o reparo da construtora é de cinco anos, conforme previsto no Artigo 618 do Código Civil. Já o prazo para buscar indenização por falhas construtivas de natureza contratual pode chegar a dez anos, conforme entendimento consolidado dos tribunais superiores e aplicado pelo TJMG.

Na prática, o desafio está em identificar o momento correto de agir e evitar que o tempo comprometa o direito do condomínio.

Outro aspecto relevante diz respeito à legitimidade. O condomínio, representado pelo síndico, deve atuar especificamente em relação a vícios existentes nas áreas comuns, como fachadas, estruturas, garagens e telhados. Já problemas dentro das unidades devem, em regra, ser tratados diretamente pelos proprietários, salvo quando houver origem comum, como em colunas de prumada, ou infiltração vindo da fachada ou telhado. A correta delimitação evita medidas inadequadas e aumenta a efetividade da atuação jurídica.

Notificação e perícia - Antes de recorrer ao Judiciário, a formalização de uma notificação extrajudicial à construtora é medida recomendável para formalizar a ciência da construtora e registrar a tentativa de solução administrativa.

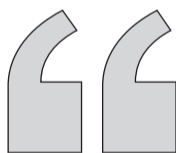
Caso não haja resolução, a Produção Antecipada de Provas tem se consolidado como a principal ferramenta técnica e estratégica nesses casos. O procedimento permite a realização de perícia com acompanhamento judicial antes mesmo do



Notificar a construtora é uma ação essencial

processo principal, documentando com precisão a existência dos defeitos e evitando que provas sejam perdidas ou alteradas.

Na prática, a medida fortalece a posição do condomínio e reduz drasticamente as discussões técnicas futuras.



É fundamental destacar que, embora o síndico não seja responsável pelos vícios construtivos, a omissão diante de problemas conhecidos traz consequências graves

Situações que envolvem risco à segurança ou agravamento de danos exigem resposta rápida. Nesses casos, o Artigo 249 do Código Civil autoriza a realização das intervenções necessárias, mesmo sem autorização judicial prévia, com possibilidade de posterior cobrança dos custos da construtora responsável. A medida é aplicável, por exemplo, em vazamentos relevantes, falhas estruturais ou riscos elétricos.

Omissão - É fundamental destacar que, embora o síndico não seja responsável pelos vícios construtivos, a omissão diante de problemas conhecidos traz consequências graves. A ausência de providências, a perda de prazos ou a falta de apuração técnica independente podem ser interpretadas como falha na gestão, especialmente quando resultam em prejuízos financeiros ao condomínio.

A condução adequada passa por planejamento, documentação e definição de estratégia desde os primeiros sinais do problema. Agir no momento oportuno é o que separa a recuperação de prejuízos da sua consolidação no caixa do condomínio.

Síndico, valorize quem valoriza você!

O Jornal do Síndico chega gratuitamente ao seu condomínio há 28 anos, mas isso só é possível graças aos nossos anunciantes.

Precisa de um serviço?
Consulte nosso guia de prestadores!
Ao contratar quem anuncia aqui, você ajuda a manter essa informação sempre ao seu alcance.

Jornal do Síndico 31 3337-6030