

## **O Manual do Proprietário que Protege Sua Construtora**

### **Redução De Riscos**

#### Agradecimentos

A conclusão deste Livro é um marco importante em minha trajetória como advogada especializada em construção civil. Sinto-me imensamente grata a todos que contribuíram para a realização deste projeto.

Primeiramente, agradeço aos construtores e profissionais da construção civil que, ao longo dos anos, compartilharam suas experiências e desafios, permitindo-me compreender profundamente as necessidades do setor.

Agradeço também a minha equipe, que esteve ao meu lado durante todo o processo de pesquisa e elaboração deste manual. Seu apoio e dedicação foram fundamentais para a concretização deste trabalho.

Um agradecimento especial vai para os meus mentores e professores, que me guiaram e inspiraram a buscar a excelência na advocacia, e

para minha família, que sempre acreditou em mim e me incentivou a seguir em frente.

Espero que este manual se torne uma ferramenta valiosa para construtores e proprietários, promovendo uma relação mais saudável e transparente entre ambas as partes, contribuindo para a redução de riscos e a valorização do patrimônio construído.

Muito obrigada a todos que, de alguma forma, tornaram este projeto possível!

#### Dedicatória

Dedico este livro ao meu marido, cujo amor e apoio incondicional sempre foram a base da minha jornada. Agradeço por estar ao meu lado em cada passo, incentivando-me a alcançar meus objetivos.

As minhas filhas e genros, que me enchem de orgulho, e ao meu neto, cuja alegria e curiosidade iluminam meus dias. Vocês são a razão pela qual busco sempre o melhor, tanto na vida pessoal quanto na minha profissão. Esta obra é uma extensão do meu amor por vocês e uma contribuição para o futuro de todos.

Obrigada por me inspirarem a ser a melhor versão de mim mesma.

## Índice

### 1. Introdução

- Apresentação do livro e sua importância
- Minha experiência como advogada de construtoras
- Objetivo do manual e suas aplicações

### 2. Direitos e Deveres do Proprietário

#### 1. Principais Obrigações do Proprietário

- Normas e regulamentações

#### 2. Responsabilidades Legais

- Consequências do não cumprimento

#### 3. Vícios Construtivos

- Definição e implicações legais

### 3. Normas Técnicas e de Garantia

1. Normas ABNT aplicáveis à construção
2. Garantias de Edificações (ABNT NBR 17170)
  - Principais aspectos e duração das garantias
3. A importância das manutenções regulares

### 4. Elaboração do Manual do Proprietário

1. Estrutura do manual
2. Conteúdos essenciais a serem incluídos
3. Modelos e exemplos práticos

### 5. Manutenção e Sustentação da Garantia

1. Previsão de manutenção
2. Perda da garantia por falta de manutenção
3. Gráficos de acompanhamento de manutenções

### 6. Minimizando Riscos Legais

1. A importância da documentação

2. Acordos e contratos

3. Exemplos de litígios comuns e como evitá-los

7. Estudos de Caso e Exemplos Práticos

1. Casos de sucesso na utilização do manual

2. Erros comuns e como corrigi-los

8. Considerações Finais

- Reflexões sobre a prática na construção civil

- Importância da comunicação entre construtoras e proprietários

Introdução

No dinâmico setor da construção civil, a entrega de um imóvel não é apenas um momento de grande expectativa, mas também um momento crítico que pode impactar diretamente a reputação e a sustentabilidade de uma construtora. Neste cenário, surge a necessidade de um documento que não só guie o proprietário em suas responsabilidades, mas também proteja a

construtora contra possíveis litígios e insatisfações. Ao longo de minha trajetória, identifiquei a necessidade de um direcionamento claro e eficaz na elaboração de manuais para proprietários, que são instrumentos fundamentais para garantir a satisfação e a segurança jurídica de ambas as partes.

O "Manual do Proprietário que Protege Sua Construtora" é uma ferramenta indispensável, concebida para garantir que os proprietários compreendam seus direitos e deveres desde o início. Este manual não apenas esclarece a utilização correta dos imóveis, mas também estabelece diretrizes claras sobre a manutenção e as garantias, alinhando-se às normas regulamentadoras, como a ABNT NBR 17170.

Com a implementação deste manual, as construtoras podem reduzir significativamente os riscos associados à entrega de suas obras. Através da transparência e da comunicação efetiva, é possível mitigar conflitos e preservar a integridade do relacionamento com os clientes, assegurando a satisfação e fidelização.

Neste livro, você encontrará orientações práticas e exemplos que ilustram como utilizar o manual de forma eficaz, além de compreender as normas e regulamentos que cercam a construção civil. Prepare-se para transformar a maneira como sua construtora opera e ofereça aos seus clientes a confiança que eles merecem.

## 2. Direitos e Deveres do Proprietário

### 2.1 Principais Obrigações do Proprietário

Os proprietários de imóveis têm um conjunto de obrigações legais e regulamentares que devem ser observadas para garantir a segurança, a qualidade e a valorização do patrimônio. Neste tópico, serão abordadas as normas e regulamentações que os proprietários devem seguir.

#### Normas e Regulamentações

O proprietário deve estar atento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que são fundamentais para a construção e a manutenção das edificações. A NBR 15575, por exemplo, estabelece os requisitos de desempenho para edificações habitacionais, abrangendo aspectos como segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

### **ABNT NBR 17170**

A **NBR 17170** estabelece diretrizes sobre as garantias das edificações, sendo crucial para a proteção dos direitos do proprietário. Esta norma define:

- **Prazo de Garantia:** A norma prevê prazos de garantia para diferentes partes da edificação, como estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, e acabamentos.
- **Cobertura das Garantias:** As garantias devem cobrir vícios que comprometam a segurança e a habitabilidade da obra, assegurando que o proprietário tenha recursos para exigir a reparação de falhas.

Os proprietários devem estar cientes de seus direitos e deveres em relação aos vícios

construtivos e às garantias previstas na **NBR 17170** para garantir a proteção do seu patrimônio e evitar litígios futuros.

Os proprietários também devem respeitar o Código Civil Brasileiro, que estabelece que o proprietário é responsável pela conservação do imóvel e pela observância das disposições legais e contratuais. O artigo 1.276, por exemplo, ressalta a obrigação de conservar o imóvel, sob pena de responder por danos a terceiros.

## 2.2 Responsabilidades Legais

As responsabilidades legais do proprietário incluem a obrigação de manter a edificação em condições seguras e habitáveis. O não cumprimento dessas obrigações pode acarretar diversas consequências:

- Multas e Penalidades: O não atendimento às normas pode resultar em multas administrativas impostas pelos órgãos competentes, como prefeituras e vigilâncias sanitárias.

- Ação Judicial: Caso o imóvel represente risco à saúde ou segurança de terceiros, o proprietário pode ser acionado judicialmente. A responsabilidade civil por danos pode ser estabelecida, levando à obrigação de indenizar os prejudicados.

- Perda de Garantias: O não cumprimento das obrigações de manutenção e conservação pode levar à perda das garantias oferecidas pela construtora, conforme estipulado na NBR 17170, que trata das garantias de edificações.

### **2.3 Vícios Construtivos**

#### Definição e Implicações Legais

Os vícios construtivos são falhas que afetam a qualidade, segurança e funcionalidade de uma edificação, podendo ser classificados em três categorias principais:

- Defeitos de Projeto: Erros na concepção inicial da obra, que podem resultar em inadequações estruturais ou funcionais.