

DESEMPENHO & ENGENHARIA · GARANTIAS

O que uma construtora *assina*

A lei brasileira fixa cinco anos de garantia para solidez e segurança. É o piso. Tudo o que uma empresa oferece acima desse patamar revela o quanto ela confia na própria execução.

ANÁLISE **RADAR DIMENSÃO** / ENGENHARIA, CONTRATO E CONFIANÇA

Existe uma assimetria no mercado imobiliário que raramente aparece nas conversas de venda: quem compra decide antes de poder verificar.

O comprador avalia decorado, planta, localização e preço. O desempenho — aquilo que determina o custo e o conforto dos vinte anos seguintes — permanece invisível até a mudança.

Todas as construtoras afirmam qualidade. A afirmação custa uma frase.

Existe, porém, um instrumento que separa quem afirma de quem sustenta: o prazo de garantia oferecido em contrato.

Ele tem custo. Estende responsabilidade. Exige provisão financeira. E, por isso mesmo, comunica o que a publicidade jamais alcança: a construtora que amplia a própria garantia aposta o próprio caixa na qualidade do que executou.

“Afirmar qualidade custa uma frase. Garanti-la em contrato custa dinheiro.”

O QUE A LEI DETERMINA

Cinco anos é o piso, jamais o teto

O artigo 618 do Código Civil estabelece prazo irredutível de cinco anos de responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra. É a única definição legal de garantia para a construção civil brasileira — e vale para todas as empresas, da mais rigorosa à mais displicente.

Em dezembro de 2022 a ABNT publicou a NBR 17170, Norma de Garantias, que organiza prazos recomendados por sistema, componente e equipamento. Ela complementa a lei: enquanto o Código trata de solidez e segurança, a norma detalha o restante — impermeabilização, esquadrias, instalações, revestimentos.

A jurisprudência é clara em um ponto decisivo: **o prazo legal pode ser majorado em contrato**. A lei fixa o mínimo. A ampliação é decisão da empresa.



OBRA ENTREGUE · O DESEMPENHO SE REVELA NO USO, AO LONGO DE DÉCADAS

PORTFÓLIO DIMENSÃO

A ASSIMETRIA

Quem garante mais tempo assume mais risco

Uma garantia estendida transfere risco do comprador para o construtor. Quem executou com rigor calcula esse risco e o precifica. Quem economizou na especificação enfrenta um passivo — e recua.

É por isso que o prazo contratado funciona como filtro: ele separa empresas por aquilo que fizeram, jamais por aquilo que dizem. O comprador ganha um critério objetivo de comparação, disponível antes da decisão.

“A garantia estendida é o único argumento comercial que **o concorrente fraco tem dificuldade de copiar.**”

O EFEITO NO MERCADO

Um critério que se propaga

Quando uma empresa amplia o prazo, ela desloca a régua de toda a região. O comprador passa a perguntar o mesmo aos demais — e a pergunta, uma vez feita, permanece no mercado.

O QUE SUSTENTA UM PRAZO

MÉTODO

Garantia nasce de histórico, jamais de intenção

Estender um prazo exige três respostas da engenharia. A falha depende da execução ou do uso? Qual a taxa histórica de acionamento por item? Qual o custo médio de

reparo? Taxa multiplicada por custo define a provisão — e a provisão define o prazo possível.

Empresas com décadas de operação possuem esse dado nos registros de assistência técnica. Empresas recentes possuem apenas estimativa. A diferença aparece no contrato.



TRINTA E TRÊS ANOS DE REGISTROS · O HISTÓRICO QUE SUSTENTA UM PRAZO

PORTFÓLIO DIMENSÃO

A ESCOLHA

Itens que a engenharia controla

Estanqueidade de esquadrias e fachada, impermeabilização de áreas molhadas e sistemas hidráulicos concentram as falhas mais caras para o

morador — e dependem de especificação e execução, ambas sob controle do construtor.

Desempenho acústico e térmico exigem outro tratamento: dependem também de uso e ocupação, e sua garantia requer ensaio prévio em campo. A prudência aqui protege a credibilidade do conjunto.

O QUE FICA

A confiança de uma marca se mede pelo que ela aceita assinar. Trinta e três anos de execução produzem um ativo raro: **o histórico que transforma confiança em prazo contratado.**

REFERÊNCIAS CONSULTADAS

- **Código Civil, art. 618**
Prazo irreduzível de cinco anos pela solidez e segurança da obra
- **ABNT NBR 17170:2022**
Edificações — Garantias. Prazos recomendados por sistema e componente
- **ABNT NBR 15575:2021**
Desempenho de edificações habitacionais · Anexo D, prazos por item

DIMENSÃO CONSTRUTORA

QUALIDADE POR EXCELÊNCIA
RADAR DIMENSÃO · INTELIGÊNCIA DE MERCADO

DIMENSAOENG.COM.BR