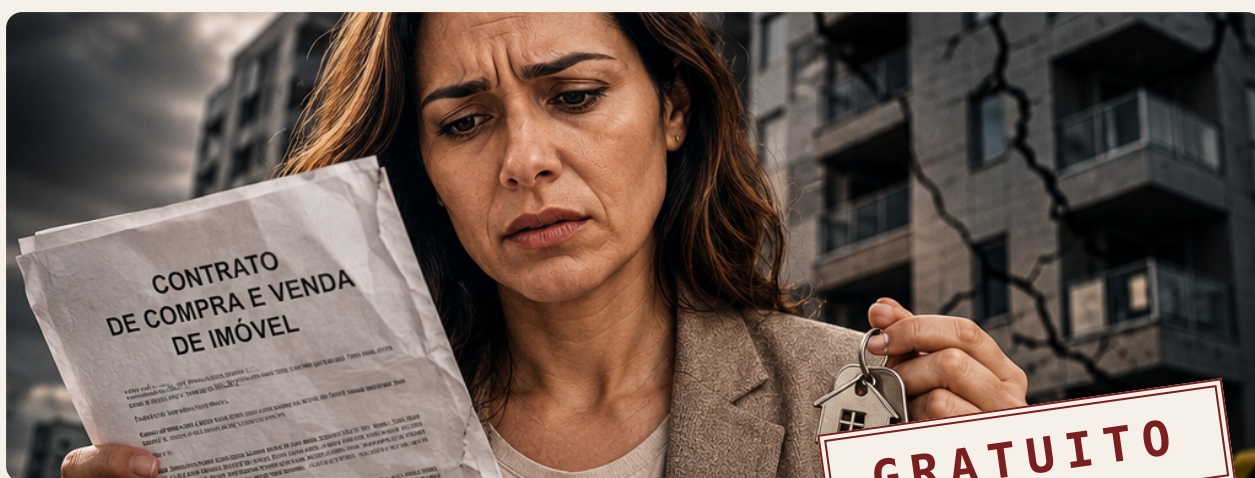


PARA QUEM COMPROU IMÓVEL NOVO E ELE VEIO COM DEFEITO

Guia do Comprador *Lesado*

Mofo, rachadura, infiltração. Receber as chaves era para ser alegria, e não dor de cabeça. Neste guia você entende, em português claro, quais são os seus direitos, os prazos que não podem passar e como se proteger, mesmo antes de procurar um advogado.



O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- O que conta como vício de construção, e o que não conta
- Os quatro prazos que jogam a favor e contra você
- O passo a passo para provar o problema e não perder a causa
- Um modelo pronto de notificação para enviar à construtora



1 Respira. Isso tem *solução*

Se o seu imóvel novo apareceu com defeito, comece por saber de uma coisa: você não está sem saída, e provavelmente tem mais direito do que imagina. O primeiro passo é dar nome ao problema.

Vício construtivo é o defeito da obra que compromete o uso, a segurança ou o valor do imóvel: infiltração, trinca e rachadura, mofo que sempre volta, piso e revestimento que soltam, janela que não veda, vazamento, problema elétrico ou hidráulico. Ele pode ser **aparente**, quando dá para ver já na entrega das chaves, ou **oculto**, quando aparece depois, com o uso. E sim: imóvel do **Minha Casa Minha Vida** tem exatamente os mesmos direitos de qualquer outro. O programa não faz de você um cliente de segunda classe.

2 Os prazos que jogam *contra o relógio*

O tempo trabalha contra quem fica parado. Guarde estes quatro prazos, porque é neles que a maioria das pessoas tropeça:

90 dias

para reclamar do defeito. Se era visível, conta da entrega das chaves; se estava escondido, conta do dia em que o problema apareceu.

CDC, ART. 26

5 anos

é a garantia da estrutura. O defeito de solidez e segurança precisa aparecer dentro desse prazo, contado da entrega da obra.

CÓDIGO CIVIL, ART. 618

180 dias

é o prazo para entrar com a ação com base nessa garantia, depois que o defeito estrutural aparece. É curto, por isso a data em que você percebeu o problema vale ouro.

CÓDIGO CIVIL, ART. 618, PARÁGRAFO ÚNICO

10 anos

é o prazo, em regra, para pedir indenização pelos prejuízos. É o mais longo, e costuma existir mesmo quando os outros já passaram.

POSIÇÃO DO STJ · CÓDIGO CIVIL, ART. 205

NÃO ENTRE EM PÂNICO COM OS PRAZOS

Perder um prazo quase nunca significa perder tudo. Pedir o **reparo** e pedir **indenização** são coisas diferentes, com prazos diferentes: muita gente acha que já era quando ainda há caminho, e muita gente deixa o prazo curto passar achando que tem tempo de sobra. O que decide o seu caso é a **data em que o defeito apareceu**. Anote essa data hoje.

3 Documente. É a prova que *ganha a causa*

Na Justiça, quem tem prova ganha; quem só reclamou de boca costuma sair de mãos vazias. Você pode começar hoje, sozinho(a), mesmo sem advogado:

- ✓ **Fotografe e filme** cada defeito assim que notar, deixando a data aparecer. O próprio celular guarda data e hora no arquivo.
- ✓ **Reclame por escrito** com a construtora, por e-mail, formulário oficial ou carta com protocolo, e guarde o número do protocolo e a resposta.
- ✓ **Nunca aceite promessa verbal** de conserto. Peça tudo por escrito, com prazo.
- ✓ **Junte e guarde tudo:** contrato, manual do imóvel, termo de vistoria e de entrega das chaves, propostas e até as conversas de WhatsApp.
- ✓ Se o problema é grave ou aparece em vários apartamentos, **converse com o síndico e os vizinhos**. Problema coletivo fortalece o seu caso individual.
- ✓ Nos casos maiores, um **laudo de engenheiro ou arquiteto** transforma a sua reclamação em prova sólida.

4 O que você pode *exigir*

Dependendo do caso, a lei está do seu lado para pedir:

- O **conserto completo**, por conta da construtora.
- Um **desconto proporcional** no preço, se você aceitar ficar com o imóvel do jeito que está.
- **Desfazer o negócio** e receber o seu dinheiro de volta, nas situações mais graves.
- **Indenização** pelos prejuízos, inclusive por dano moral quando couber.

Cada caminho tem seus requisitos e prazos próprios. Escolher o certo, na hora certa, é o que evita perder tempo e dinheiro.

5 Modelo de *notificação* (é só preencher)

Antes de qualquer processo, formalize por escrito. Copie o modelo abaixo, preencha os campos entre colchetes, envie por e-mail ou protocolo e guarde o comprovante. Muitas vezes, só esse passo já resolve.

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL – VÍCIOS CONSTRUTIVOS

À [NOME DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA], CNPJ [____].

Eu, [NOME COMPLETO], CPF [____], adquirente da unidade [____] do empreendimento [____], entregue em [DATA DA ENTREGA], venho notificar a existência dos seguintes vícios construtivos no imóvel: [DESCREVER, por exemplo: infiltração na parede do quarto 1; trincas na sala; mofo recorrente no banheiro], conforme fotografias e registros anexos, datados de [DATA].

Com fundamento no Código de Defesa do Consumidor (art. 18 e seguintes e art. 26) e no art. 618 do Código Civil, solicito o reparo integral dos vícios indicados no prazo máximo de 30 (trinta) dias, com agendamento prévio da vistoria, por escrito.

A falta de resposta ou de solução no prazo implicará a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

[CIDADE], [DATA]. — [ASSINATURA]

6 Quando é hora de chamar uma *advogada*

Se a construtora negou, enrolou, consertou e o problema voltou, ou se o defeito é estrutural ou atinge várias unidades, não siga sozinho(a). Eu atendo em Teresina e em todo o Brasil, com uma consulta de análise em que leio os seus documentos e te entrego um parecer por escrito, dizendo em que ponto você está e quais caminhos ainda tem.

Vamos conversar sobre o seu caso.

WhatsApp (86) 98814-3411 · **Instagram** @lucieneamorimadv

Site lucieneamorim.adv.br

Este guia tem caráter exclusivamente informativo e não substitui a análise individual do seu caso por profissional habilitado. Os prazos indicados "em regra" podem variar conforme a situação concreta e a evolução da jurisprudência. Edição de julho de 2026. Luciene Amorim Advocacia · OAB/PI 8.428 · OAB/SP 550.995.

