



BROTTO CAMPELO
/ADVOGADOS

NBR 17170 - GARANTIAS

RELAÇÃO CONSTRUTORA X USUÁRIOS

RICARDO CAMPELO
SINDUSCON-RS

1. INTRODUÇÃO

■ **NORMAS TÉCNICAS ABNT: FORÇA JURÍDICA**

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (entidade privada sem fins lucrativos), constituída em 1940.
- Foi vinculada ao Sinmetro (Lei nº 5.996/73) e reconhecida pelo Inmetro (autarquia federal) como “único Foro Nacional de Normalização”.
- Conmetro: Resolução nº 07/1992 designando a “Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT como o Foro Nacional de Normalização”.

1. INTRODUÇÃO

Código de Defesa do Consumidor

▪ Art. 39: “É **vedado** ao fornecedor de produtos e serviços:

VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em **desacordo** com as **normas** expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO.”

2. NBR 15575 – NDD

- Aferição do “comportamento em uso” de edificações
- Alocação de responsabilidades
- Recomendação de prazos de garantia contratual

3. NBR 17170 – GARANTIAS

EDIFICAÇÕES – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

“Nesta Norma, são apresentados conceitos, referências técnicas, requisitos, diretrizes e procedimentos para a definição das garantias das edificações, ou separadamente de suas partes, considerando seus sistemas, componentes e equipamentos, oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção aos proprietários da edificação ou contratantes do serviço de construção”.

4. INTRODUÇÃO

- **O QUE É GARANTIA?**
- **Direito do consumidor/usuário de reclamar reparos ou reposição. Fornecedor responde de forma objetiva. Regime específico de responsabilização.**
- **Construção Civil: garantia decorre de lei (art. 618 do Código Civil)**

NORMA DE GARANTIAS

"Nesta Norma, são apresentados conceitos, **referências técnicas, requisitos, diretrizes e procedimentos** para a **definição das garantias** das edificações (...)"

POR QUE É RELEVANTE?

- Realça responsabilidades
- Estabelece boas práticas
- Regulamenta a perda da garantia
- Delimita tecnicamente o que é "solidez e segurança"
- Fortalece defesa em caso de litígios



5. PRAZOS RECOMENDADOS

6.2 Garantia oferecida pelo incorporador, construtor ou prestador de serviço de construção

Os prazos definidos nesta Norma são **prazos tecnicamente recomendados** para as garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção.

Para estabelecer prazos diferentes, o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção pode **levar em consideração os fatores que influem** sobre as garantias, observando o atendimento às normas técnicas aplicáveis (...)

6. EXEMPLO: PRAZOS

NBR 17170

Portas com resistência ao fogo	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	1 ano
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; dessolidarização	3 anos

NBR 15575

Porta corta-fogo

1 ano

5 anos

Dobradiças e molas

Integridade de portas e batentes

7. INCUMBÊNCIAS DO USUÁRIO

4.4.6 Proprietário, usuários e responsável legal da edificação

As **incumbências** do proprietário, usuários e responsável legal da edificação estão indicadas a seguir:

a) **tomar conhecimento das condições de garantia e procedimentos de atendimento de assistência técnica** oferecidos pelos produtores, como também **de suas responsabilidades quanto ao uso, operação, conservação e manutenção da edificação** ou de suas partes em atendimento à ABNT NBR 5674, à ABNT NBR 15575, em se tratando de edificações habitacionais, e à ABNT NBR 16280 **observando o disposto no manual** de uso, operação e manutenção recebido do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção na entrega da obra ou conclusão do serviço;

7. INCUMBÊNCIAS DO USUÁRIO

d) elaborar, implantar e comprovar a realização do plano de manutenção nos termos da ABNT NBR 5674 e do manual fornecido, que são requisitos para as condições de garantia expressas no referido manual;

e) em caso de qualquer modalidade de transmissão de unidade ou da edificação em período em que os prazos de garantia estão vigentes, **dar conhecimento aos novos usuários e repassar os documentos pertinentes** sobre as condições de garantia (manual de uso, operação e manutenção das edificações, termos de garantia e projetos) e a necessidade de elaborar, implantar e comprovar a realização do plano de manutenção nos termos da ABNT NBR 5674 e do manual fornecido;

8. PERDA DA GARANTIA

6.4 Situações que podem acarretar a perda da garantia

As situações que podem acarretar a perda de garantia podem estar previstas em documento específico. **São exemplos de perdas de garantia**, uma ou mais das seguintes situações:

- a) a não **realização** ou a falta de **comprovação** da realização das atividades de **limpeza, conservação e manutenção previstas no manual** de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas fornecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção;
- b) a **falta de realização** de serviços especializados de manutenção prevista e indicados pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços;

EXEMPLOS: Equipamentos de transporte vertical, bombas hidráulicas, portões de acesso à edificação.

- c) o **uso e a operação em desacordo** com as orientações do manual de uso, operação e manutenção ou das instruções específicas;

8. PERDA DA GARANTIA

- d) a **substituição** de materiais ou componente de qualquer sistema construtivo da edificação;
- e) **falta de registro e comprovação** da implantação do sistema de gestão de manutenção conforme instruções constantes no manual de uso, operação e manutenção da edificação e na ABNT NBR 5674;
- f) a realização de **reformas que alterem as características** de projeto e construção, ou que tenham sido realizadas em desacordo com a ABNT NBR 16280;
- g) a realização de **reformas em desacordo com as condições** apresentadas no manual de uso, operação e manutenção, incluindo as condições para alterações visando à adaptação para acessibilidade da unidade e a situação de ampliação da unidade que estejam previstas no manual;
- h) o **descumprimento dos procedimentos e prazos** para solicitação de atendimento em relação às garantias; (...);
- k) a **falta de permissão pelo** proprietário ou representante legal da edificação **do acesso** do profissional designado pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção às áreas comuns ou privativas da edificação para proceder à vistoria técnica.

9. NÃO RENOVAÇÃO

5.2 Garantias em situação de reparos ou substituições

Os **reparos ou substituições** realizados em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, pelos serviços de assistência técnica do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção **não alteram e não renovam os prazos** e as condições de garantia originais previstas nesta Norma e no manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Em caso de reparos parciais em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, a garantia deve ter o **prazo mínimo de 90 dias** ou o **remanescente do prazo original, o que for maior**. Esta garantia se refere à área específica do objeto de reparação ou substituição e não de seu todo.

10. SOLIDEZ E SEGURANÇA

Tabela 1 – Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança – Prazo de garantia conforme legislação vigente – 5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Contenções	<p>Constituídas por elementos projetados para a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e evitar o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos. Exemplos típicos de estruturas de contenção são os muros de arrimo, as cortinas de estacas e as paredes diafragma, entre outros</p> <p>São elementos construídos para evitar a possível ruptura do maciço de solo ou rocha em torno da edificação, suportando as pressões laterais</p>	Falhas que afetem a segurança e não sejam decorrentes de uso em desacordo com o projeto e instruções fornecidas pelo construtor e/ou falta de realização de atividades de conservação e manutenção de acordo com o manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas
Fundações	São elementos construtivos projetados com a finalidade de transmitir as cargas de uma edificação para uma camada resistente do solo. Podem ter diversas características técnicas, dependendo das condições da edificação e do terreno	
Estrutura	Elementos construtivos responsáveis pela estabilidade e sustentação de todos os demais sistemas e componentes da edificação transferindo os esforços que estes geram e o seu próprio peso para as fundações. São abrangidos todos os elementos construtivos com função estrutural inclui todos os elementos estruturais como pilares, vigas, lajes de todos os pavimentos e paredes com função estrutural	
Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura	Inclui estruturas de pisos em mezaninos, estruturas auxiliares e estruturas de coberturas de quaisquer naturezas	

11. DEFEITOS APÓS ENTREGA

9.4 Falhas aparentes – exemplos de sistemas e componentes em que a identificação da falha deve ser feita no ato da entrega

A Tabela 3 abrange exemplos de falhas aparentes, para os quais aplicam-se os prazos para reclamação do reparo previstos na legislação vigente e aplicável, sendo que a identificação da falha deve ser feita no ato da entrega da edificação ou da unidade. **Recomenda-se que seja feito o registro formal para as falhas aparentes que venham a ser identificadas na entrega da edificação ou de unidade da edificação, pois a falta de registro pode indicar que a situação aconteceu após a entrega, não sendo, portanto, uma falha decorrente do processo de produção da edificação, mas uma situação causada pelo usuário.**

1. PROMESSA DE COMPRA E VENDA

NOTA: É uma **boa prática** apresentar ao proprietário antes da edificação estar construída, **no momento da aquisição**, parte das condições e dos prazos das garantias que são oferecidos na entrega da edificação ou da unidade concluída.

9.4 Falhas aparentes e ocorrências em acabamentos – Exemplos de sistemas e componentes em que a identificação da falha ou ocorrência em acabamentos deve ser feita no ato da entrega

A Tabela 3 abrange exemplos de falhas aparentes, para os quais se aplicam os prazos para reclamação do reparo previstos na legislação vigente e aplicável, sendo que a identificação da falha deve ser feita no ato da entrega da edificação ou da unidade. Recomenda-se que seja feito o registro formal para as falhas aparentes que venham a ser identificadas na entrega da edificação ou de unidade da edificação, pois a falta de registro pode indicar que a situação aconteceu após a entrega, não sendo, portanto, uma falha decorrente do processo de produção da edificação, mas uma situação causada pelo usuário.

- Adaptar a promessa de compra e venda, estabelecendo condições das garantias contratuais e procedimentos de vistoria e assistência técnica, passa a ser considerado uma *boa prática* e pode fortalecer a defesa da Incorporadora em caso de necessidade

2. MANUAIS DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO E DE ÁREAS COMUNS

4.4.6 Proprietário, usuários e responsável legal da edificação

As incumbências do proprietário, usuários e responsável legal da edificação estão indicadas a seguir:

- a) tomar conhecimento das condições de garantia e procedimentos de atendimento de assistência técnica oferecidos pelos produtores, como também de suas responsabilidades quanto ao uso, operação, conservação e manutenção da edificação ou de suas partes em atendimento às ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 15575, em se tratando de edificações habitacionais, e à ABNT NBR 16280 observando o disposto no manual de uso, operação e manutenção recebido do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção na entrega da obra ou conclusão do serviço;

6.4 Situações que podem acarretar a perda da garantia

As situações que podem acarretar a perda de garantia podem estar previstas em documento específico. São exemplos de perdas de garantia, uma ou mais das seguintes situações:

- a) a não realização ou a falta de comprovação da realização das atividades de limpeza, conservação e manutenção previstas no manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas fornecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção;

- Reforçar as incumbências e obrigações do usuário e do Síndico de acordo com a NBR 17170

3. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- Inserir dispositivo sobre a responsabilidade do síndico na execução do plano de manutenção e registrar as ações;
- Destacar responsabilidade pessoal do síndico por prejuízos decorrentes da perda da garantia;
- Estabelecimento de fundo de reserva para manutenções.





4. MINUTA DA ATA DA AGI

Ao eleger o Síndico, reforçar a responsabilidade pela execução do plano de manutenção, registrar as ações realizadas, alimentar o sistema de gestão de manutenções (se houver), zelando de forma geral pelas garantias concedidas pela Incorporadora



5. CONTRATO COM PROJETISTA

4.4.4 Projetista

A incumbência do projetista é informar nos documentos de projeto as condições que devam fazer parte do manual de uso, operação e manutenção da edificação e que estão relacionadas às condições de garantias, como premissas de projeto que tenham impacto no uso e operação, instruções de limpeza, conservação e manutenção.

- Reforçar no contrato que o projetista deverá informar as ações e periodicidade das manutenções



6. CONTRATO COM EMPREITEIROS

- Definir lógica para atendimento dos chamados de assistência técnica;
- Controle sobre as reclamações consideradas válidas;
- Condicionar a restituição da retenção técnica ao atendimento dos chamados, sob pena de desconto;
- Possibilidade de direito de regresso.



OBRIGADO

ricardo@brottocampelo.adv.br



Ricardo Campelo

Sócio na Brotto Campelo
Advogados



RICAMPELO

Faça a leitura dessa tag de nome no Instagram
para seguir **ricampelo**.