

ABNT NBR 17170

Edificações - Garantias - Prazos
recomendados e diretrizes

PRISMA JURÍDICO

Carlos Pinto Del Mar



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

NORMA
BRASILEIRA

Primeira edição
12.12.2022
Válida a partir de
12.06.2023

ABNT NBR
17170

**Edificações — Garantias — Prazos recomendados e
diretrizes**

“leitura sob o prisma jurídico”

Carlos Pinto Del Mar

ABNT NBR 17.170 – “Norma de Garantias”

- a) Foi publicada em 12/12/2022
- b) Não se aplica a edificações existentes ou em construção
- c) Aplica-se aos projetos que forem protocolados para aprovação depois de **12/6/2023** (180 dias após a publicação da Norma)

ABNT NBR 17.170 – “Norma de Garantias”

- Atualiza / substitui o conteúdo do “Anexo “D” da ABNT NBR 15575-1:2021 (“Norma de Desempenho”)
- Relaciona prazos de garantia **“TECNICAMENTE RECOMENDADOS”**

Estrutura da Norma

- **Princípios e conceitos gerais**
- **Tabela 1**
- **Tabela 2**
- **Tabela 3**
- **Anexo “A”**

ESTRUTURA DA ABNT NBR 17170



PRINCÍPIOS E CONCEITOS GERAIS

1

TABELA 1 - Especifica os Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança – **(Contenções; Fundações; Estrutura; Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura)** indica o prazo de garantia de 5 anos que está previsto na lei

2

TABELA 2 - Indicação dos Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção **(182 itens)** e os prazos de garantia tecnicamente recomendados

ESTRUTURA DA ABNT NBR 17170

-  **TABELA 3** Exemplos de falhas aparentes e ocorrências em acabamentos em sistemas, componentes e equipamentos cuja identificação deve ser feita no ato da entrega

-  **ANEXO A** Exemplo de um “Termo da Garantia”

5 ANOS

garantia



responsabilidade



Garantia:



Conforme a regra do CDC (arts. 18, §1º; 20 e 26), o consumidor tem o direito de exigir o reparo dos vícios ou, não sendo reparados no prazo de **30 dias**:

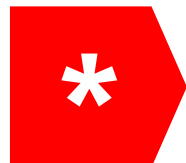
- (a)** a reexecução dos serviços ou a substituição do produto,
- (b)** restituição imediata da quantia paga, ou
- (c)** o abatimento proporcional do preço

... no prazo de **90 (noventa) dias**, contados da entrega ou do surgimento

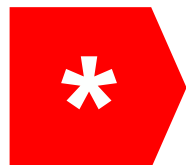
Garantia e responsabilidade



Passado o prazo de **90 dias** (contados da entrega, ou do surgimento), o usuário perde o direito de reclamar os **3 itens**, mas nem por isso perde o direito de reclamar indenização, caso o produto apresente vício ou defeito construtivo



O prazo de **90 dias** é para a **reclamação da garantia** (dos 3 itens)



Termina o prazo de **reclamação da garantia**, mas não termina a responsabilidade do fornecedor, que continua e pode ser reclamada nos prazos prescricionais

Prazo de “**RECLAMAÇÃO**” (leis)

X

Prazo de “**FUNCIONAMENTO**”/ “**DESEMPENHO**” (NTs)

Prazo de “reclamação” x “funcionamento”



Exceto o prazo de garantia de 5 anos da construção civil (Código Civil, art. 618), que é uma garantia de desempenho/ funcionamento, não há outros prazos de garantia de “**funcionamento**”, nem no CÓDIGO CIVIL, nem no CDC



Os prazos que existem são para a **reclamação**
(e não de funcionamento/desempenho)

ABNT NBR 17.170

A Norma de Garantias (ABNT NBR 17170) **preenche essa lacuna** e estabelece, com base técnica, **prazos mínimos de funcionamento** (prazos de **garantia de funcionamento**), para os diversos sistemas construtivos e seus produtos (além daqueles relacionados à “solidez e segurança”, que têm o prazo legal de 5 anos)

ABNT NBR 17.170



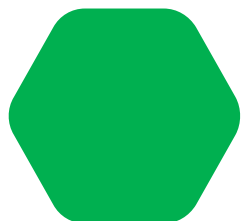
Os prazos da ABNT NBR 17170 estão alinhados com os prazos do **Projeto de Lei** sobre responsabilidades e garantias, em tramitação no Congresso

“PL” da CBIC

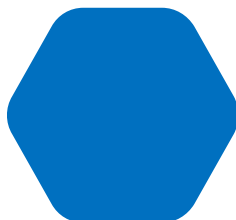
PROJETO DE LEI Nº 4.749, de 2009 - Apensado: PL nº 243/2011

	Acabamento	Habitabilidade	Solidez e segurança
Prazo de garantia	1 ano	3 anos	10 anos
Prazo de reclamação da garantia	90 dias	90 dias	180 dias
Prazo de responsabilidade	2 anos	5 anos	10 anos
Prazo de reclamação de indenização por vícios	1 ano	3 anos	10 anos

SOBRE A APLICAÇÃO DA NORMA



PELAS EMPRESAS



NAS PERÍCIAS



SOBRE A APLICAÇÃO DA NORMA PELAS EMPRESAS

LEI 8.078/90
(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.”



(São prazos de garantia “TECNICAMENTE RECOMENDADOS” por uma norma técnica)



SOBRE A APLICAÇÃO DA NORMA NAS PERÍCIAS

ABNT NBR 13752

Perícias de engenharia na construção civil

2.2 Os trabalhos periciais de Engenharia **devem** ser orientados e **obedecer às diretrizes** preconizadas pelas **Normas Brasileiras** aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aplicáveis à natureza e espécie do objeto da perícia.



SOBRE A APLICAÇÃO DA NORMA NAS PERÍCIAS

NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP- 2015

7.1 – Requisitos essenciais

7.1.2 – Análise e fundamentação, expostas de forma clara, objetiva, inteligível, devendo contemplar tudo quanto necessário para o perfeito entendimento da matéria, apoiadas em referências técnicas pertinentes, dentre outras: **normas técnicas**, bibliografia, projetos, especificações, memoriais, regulamentos, manuais, legislação, contratos, cronogramas, orçamentos, pareceres especializados, ensaios, testes e procedimentos técnicos consagrados.

7.1.3 – Quando for cabível, em função do objetivo, natureza e espécie da perícia, deve-se:

7.1.3.1 – Verificar não conformidades com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT pertinentes, através de inspeção visual, testes e ensaios, quando forem necessários.

7.1.3.2 – Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todas as anomalias e danos observados, com todas as informações necessárias e suficientes para permitir a respectiva estimativa dos custos de reparação, distinguindo-se quando de origens distintas, tais como: vícios construtivos; falhas de manutenção; avarias; mutilações, decrepitude, etc.

7.1.3.3 – (...)

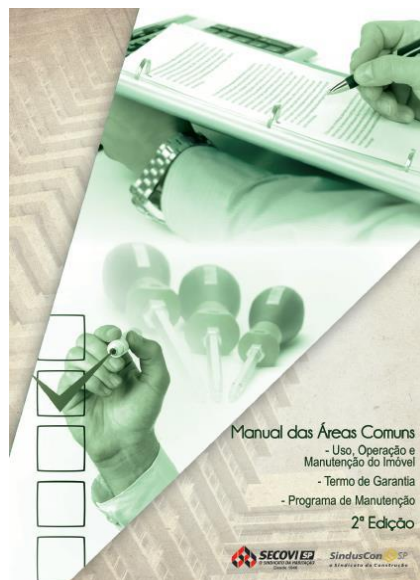
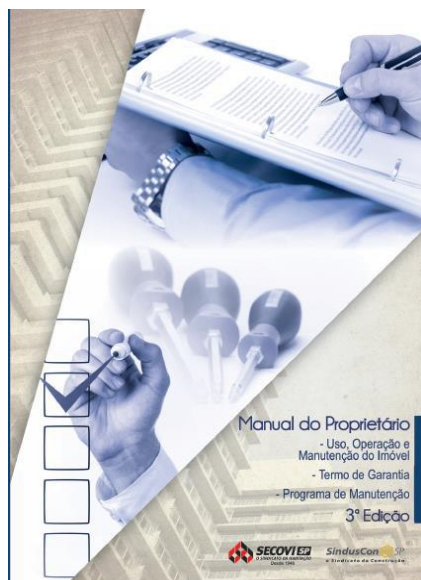


SOBRE A APLICAÇÃO DA NORMA NAS PERÍCIAS

- ▶ **Qualquer norma técnica pode ser contestada/impugnada, desde que haja fundamentos de ordem técnica, ou legal**
- ▶ **No contexto de observância das Normas Técnicas, não cabe ao Perito questionar os prazos de garantia recomendados na Norma 17170**
- ▶ **A alteração deve ocorrer pelas vias próprias, no caso:**
 - **pela própria ABNT (via Comissão de Estudos e revisão da Norma)**
 - **ou por autoridade competente para estabelecer outra regra**
 - **ou pelo Judiciário, em ação própria, caso se verifique alguma ilegalidade (abusividade)**

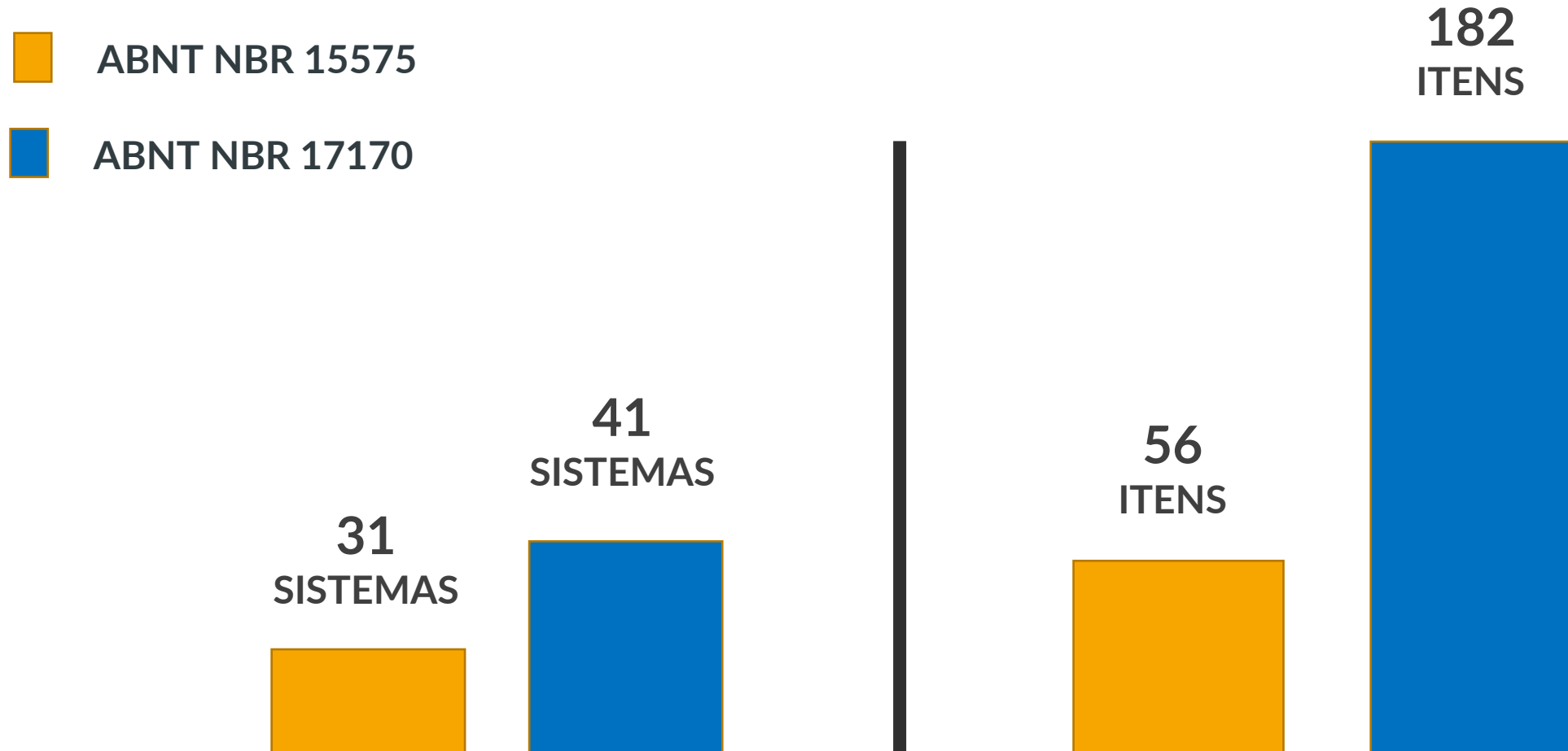
Pergunta:

Já existiam prazos de garantia indicados no Anexo D, da NBR 15575, que são adotados por todas as entidades e empresas do setor, nos seus manuais

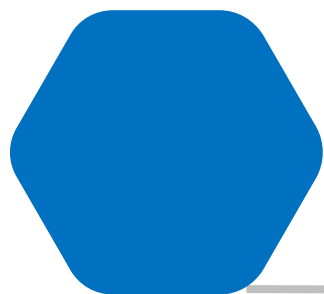


O QUÊ MUDA COM
A NBR 17170?

Relação de falhas (Itens cobertos pelas garantias)



ABNT NBR 17.170



DESTAQUES COM REPERCUSSÃO JURÍDICA (reflexos nas perícias)

ABNT NBR 17.170

- 1) A Norma se aplica a todos os tipos de edificações, considerando-se os diversos tipos de uso a que se podem destinar (item 1.3)
(loteamentos com portarias, piscinas, contenções, etc.)
- 2) Traz à responsabilidade o **prestador de serviços** de construção, no tocante às garantias

ABNT NBR 17.170

3) Reformas - Não se aplica:

- ✓ aos itens de reforma que alterem as características de projeto e construção;
- ✓ às reformas em desacordo com as condições apresentadas no manual, ou realizadas em desacordo com a ABNT NBR 16280 (questão: adaptações para acessibilidade)



RETROFIT



ABNT NBR 17.170

- 4) **Esclarece que o prazo de garantia oferecido pelo incorporador já inclui o prazo de garantia legal**
- 5) **Indica inúmeras situações que podem acarretar a perda da garantia (item 6.4) (informar em documento específico - MANUAL)**

ABNT NBR 17.170

- 6) Estabelece o **“habite-se”** (ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras ou dos serviços) como data de início dos prazos de garantia
- 7) Recomenda que o incorporador ou construtor estabeleça prazos específicos de garantia para unidades adquiridas após o início das garantias da edificação como um todo (**estoque**)

ABNT NBR 17.170

- 8) Reparos e substituições: estabelece a “**data de emissão do documento que ateste a conclusão dos serviços**”, ou documento equivalente, como data de início dos prazos de garantia
- 9) Esclarece que os reparos parciais em componentes, sistemas ou equipamentos, não renovam os prazos e condições de garantia originais (recomenda prazo de garantia de 90 dias ou o remanescente do prazo original)

OBSERVAÇÕES FINAIS

O “Dia Seguinte” (pós 17170)

- Salvo um ou outro ajuste (comparação dos prazos de garantia que constam nos manuais, com os prazos da NBR 17170, para ver se estão corretos), pouco mudará para os peritos em relação aos procedimentos técnicos; (s.m.j.)
- O perito continuará a fazer as vistorias, exames, laudos e análises, da mesma forma que faz atualmente, considerando essas novas referências

O “Dia Seguinte” (pós 17170)

Nada muda em relação ao conceito de garantia

A Norma amplia a abrangência de aplicação da garantia (qq tipo de construção)

A Norma amplia a relação de falhas (passam de 56 para 182) e indica os prazos de garantia para os novos itens, demandando atenção para essas novidades

O “Dia Seguinte” (pós 17170)

Esclarece situações que auxiliarão nas demandas judiciais (reparos parciais; soma de prazos; condições da garantia; de perda da garantia, etc.)

A NBR 17170 terá reflexos importantes e benéficos nas “ações dos 5 anos”, pois servirá de referência para a discussão de falhas que não se enquadram na garantia de 5 anos

Obrigado pela atenção!

Carlos Pinto Del Mar
delmar@delmar.adv.br

