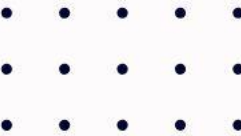


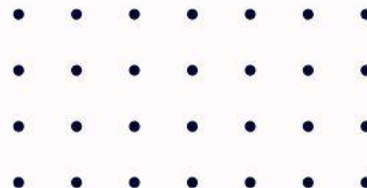
Norma de Garantias e Vícios Construtivos

FRANCISCO MAIA NETO

- Engenheiro Civil e Advogado
 - Ex-Presidente do IBAPE/MG e do IBAPE Nacional
- Presidente da Comissão de Arbitragem e Dispute Board da OAB/MG
 - Presidente do CONJUR-SINDUSCON/MG
- Presidente da Comissão de Arbitragem e Mediação do IBRADIM
- Vice-presidente da Comissão de Dispute Board da OAB Nacional



Entendendo os Vícios Construtivos





Vícios Construtivos

Definição técnica



Compreendem as ocorrências decorrentes de falhas construtivas, sejam originárias de projetos, execução ou materiais, que causam prejuízo material ao consumidor, resultando em despesas financeiras e recursos imateriais para repará-las

Ressalvada a hipótese de mau uso ou ausência de manutenção e fatos externos



NBR 13.752/2024 da ABNT (Perícias de engenharia na construção civil): anomalia ou falha com origem associada a projeto, especificações de materiais ou execução, que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam

Aparente - vício fácil e visualmente constatável por qualquer pessoa (itens 3.39 e 3.40)



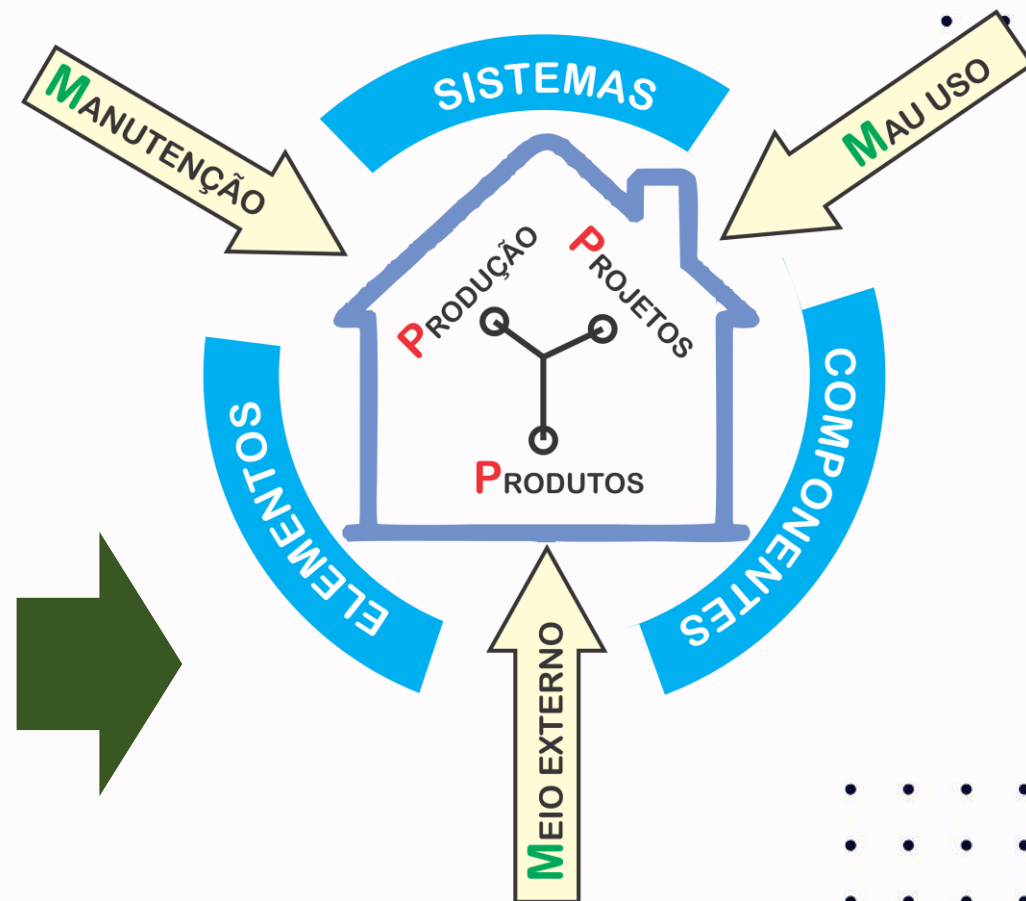
Origem das patologias por vícios construtivos

P

Os três **P** que
Punem

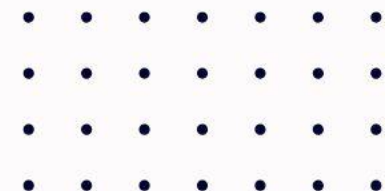
M

Os três **M**
que **M**udam





O USO DAS NORMAS TÉCNICAS COMO SUPORTE INVESTIGATIVO



ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Incumbência do construtor em sanar vícios construtivos, decorrentes de falhas no método de execução ou de projeto e aqueles relacionados aos produtos aplicados



MANUTENÇÃO

Incumbência do usuário e do proprietário, que consiste em atender às recomendações do manual de operação e utilização, no que se refere ao uso correto e aplicação das medidas de conservação do bem



Reclamações usuais descritas como vícios construtivos



Vício oculto decorrente de erro construtivo



Vício aparente decorrente de erro construtivo
ou não conformidade



Projeto, especificação e materiais inadequados



Patologia continuada



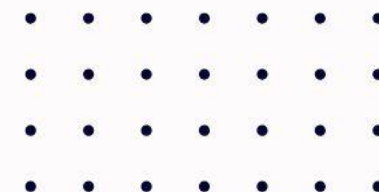
Ausência de manutenção



Mau uso



Sinistro

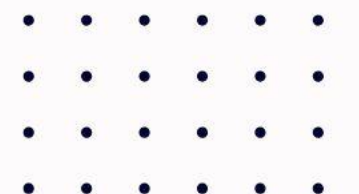




Norma da ABNT é lei?



- ⚙️ Não, embora adquira natureza obrigatória, em virtude de leis específicas
- ⚙️ Normas vinculadas às leis: incorporações (Lei 4.591/64), acessibilidade (Lei 10.098/09), obras públicas (Lei 4.150/62) e licitações (Lei 14.133/21)
- ⚙️ O Código Civil prevê rejeição ou abatimento no preço da obra que se afaste das regras técnicas (arts. 615 e 616)
- ⚙️ O Código de Defesa do Consumidor considera prática abusiva estar em desacordo com as normas (art. 39, inciso VIII)
- ⚙️ Diversas decisões condenam a inobservância às Normas Técnicas





Principais Normas da ABNT

aplicáveis às perícias de engenharia



NBR-13.752/2024

Perícias de engenharia na construção civil



NBR-15.575/13

Edificações habitacionais – Desempenho



NBR-14.037/14

Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos



NBR-5.674/12

Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão de manutenção



NBR-5.671/90

Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura



NBR-16.747/20

Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento



NBR-17.170/22

Edificações — Garantias — Prazos recomendados e diretrizes



Estabelece as condições de participação dos envolvidos em obras e serviços de engenharia e arquitetura, definindo responsabilidades e prerrogativas para assegurar a qualidade dos empreendimentos.



NBR-5.671/90

**Participação dos
intervenientes em
serviços e obras de
engenharia e arquitetura**



Relaciona os intervenientes, tais como proprietário, projetistas, executante, fiscal, fornecedores, usuários, etc.



Estabelece as condições de participação, as responsabilidades e as prerrogativas de todos os intervenientes



Exige a entrega do “Manual de Uso e Manutenção”, trata da desobediência às suas prescrições e da necessidade do registro de ocorrências



Prescreve o uso e a manutenção de edificações, assim como os ônus decorrentes do mau uso



Desempenho é conceito internacional, cujo enfoque é o resultado



NBR-15.575

Norma de Desempenho



A Norma de Desempenho não modifica, mas complementa, se remetendo a mais de 150 Normas Técnicas existentes



Foco voltado para o usuário (consumidor), cujos requisitos traduzem suas necessidades, sob determinadas condições, durante a vida útil da edificação



Estabelece um nível mínimo de desempenho para os edifícios, além de requisitos obrigatórios para alguns sistemas



NBR 17.170

Norma de garantias



PRAZO DE GARANTIA

Tempo em que o fornecedor responde por corrigir falhas do produto decorrentes de sua concepção ou fabricação, desde que haja manutenção adequada, uso correto e cumprimento das condições previstas no manual de uso, operação e manutenção



GARANTIA CONTRATUAL E TÉCNICA

Condições definidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços, por meio de documento específico de garantia ou no manual de uso, operação e manutenção, para reparos e recomposição de partes da edificação que apresentem falhas



GARANTIA LEGAL

Direito do proprietário da edificação de reclamar reparos ou recomposição do produto adquirido, conforme legislação vigente





NBR 17.170

Norma de garantias



TABELA 1

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



TABELA 2

Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção – Prazos de garantia tecnicamente recomendados



TABELA 3

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



MATRIZ DE RESPONSABILIDADES X GARANTIA



CONSTRUTORA/INCORPORADORA:

Execução conforme projeto/regras, respondendo por vícios construtivos e por conformidade aos prazos recomendados de garantia



PROJETISTA/FORNECEDOR:

Especificação e desempenho do sistema e do produto



USUÁRIO/CONDOMÍNIO:

Cumprir o manual (NBR 14.037) e plano de manutenção (NBR 5.674), bem como os registros de serviços são prova de preservação da garantia



PERÍCIA (NBR 13752):

Apurar nexos causais e verificar aderência às normas de construção e de fabricação, ao uso e à manutenção



VIDA ÚTIL DE PROJETO x PRAZO DE GARANTIA

VUP

Período em que um sistema, componente ou edificação deve manter o desempenho previsto em projeto, desde que observadas as condições normais de uso e manutenção. Trata-se de uma obrigação técnica de desempenho, não de responsabilidade do construtor.



PRAZO DE GARANTIA

Conceito jurídico e contratual, que representa o período durante o qual o fornecedor, construtor ou fabricante se obriga legalmente a reparar vícios e defeitos de produto ou serviço. Trata-se de uma obrigação legal ou contratual de reparo.

VIDA ÚTIL DE PROJETO (VUP)

PRAZO DE GARANTIA

NATUREZA



Técnica, vinculada ao desempenho e dimensionamento



Jurídica, vinculada à responsabilidade contratual

ORIGEM



Definida pelo projetista ou fabricante



Estabelecida por lei ou contrato

CONDIÇÃO



Requer manutenção e uso adequados



Pode não depender da manutenção, até o limite contratual

FINALIDADE



Assegurar durabilidade e desempenho



Garantir reparo de vícios e defeitos

VERIFICAÇÃO PERICIAL



Avaliar se o sistema ainda cumpre sua VUP



Verificar se o defeito surgiu dentro do prazo de garantia



ENFRENTANDO AS PERÍCIAS JUDICIAIS





PERÍCIAS SOBRE VÍCIOS CONSTRUTIVOS

Princípios gerais

Imprescindível o registro documental (projetos, memoriais, check list de entrega, manual de uso, histórico de assistência técnica, etc.)



Adequada quesitação, direcionando a pergunta pela certeza da resposta



Apuração deve ser feita mediante vistoria de análise de causalidade



Emprego dos requisitos e procedimentos preconizados pelos regramentos normativos da ABNT ou instituições de reconhecida idoneidade (ex.: IBAPE)



Importância do emprego da metodologia investigativa, raciocínio lógico e definição do vínculo fático (nexo de causalidade)



Laudo pericial deve conter fundamentação técnica e exatidão





HISTÓRIA DE ANÁLISE DE CAUSALIDADE



• Não basta constatar o defeito



• É necessário identificar causa, responsabilidade e custo



• Deve conter análise técnica e indicação do nexo de causalidade



• Procedimento permite maior precisão na determinação das incumbências e na avaliação da durabilidade de sistemas construtivos (Resolução CJF nº 956, de 20 de maio de 2025 - Anexo II)



ARTIGO 473 DA LEI Nº 13.105

de 16 de março de 2015 (CPC)



Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º - No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º - É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.



TJGO, Apelação 6011452-80.2024.8.09.0051

(2025)



O acórdão registra que a prova técnica respondeu aos quesitos “conforme as normativas técnicas aplicáveis (NBR 15575 e NBR 17170)”, validando o laudo e mantendo a conclusão pericial.



“Ressalte-se que o laudo pericial, embora não vincule o juízo, constitui elemento técnico de relevante valor probatório, especialmente quando realizado por profissional habilitado, com base em visita in loco, nas normas técnicas aplicáveis (como a ABNT NBR 15575 e a NBR 17170), e mediante respostas claras aos quesitos apresentados pelas partes e pelo juízo.”



TRF-3, 5004739-31.2023.4.03.6328
(2025)



Decisão destaca passagens do laudo que qualificam fissuras e limites de garantia à luz da NBR 17.170, diferenciando vício de desempenho x manutenção.



“As microfissuras abordadas na parede da fachada não são fissuras capilares conforme aborda a NBR 17.170, trata-se de fissuras mapeadas, as quais decorrem de erro na metodologia construtiva. Tais fissuras estão situadas apenas na textura, que protege o reboco. Como dito no item anterior, várias podem ser as causas. As mais comuns e prováveis são: a pequena espessura do revestimento, rápida perda d'água (região de altas temperaturas), e excesso de finos. A existência de altas temperaturas e o caráter higroscópico podem ter potencializado o acometimento dessas fissuras, haja vista que criam variações dimensionais, principalmente em áreas mais suscetíveis à umidade, como base de paredes. Trata-se de vício redibitório. Há um desrespeito ao que preconizam a NBR 17.170 e NBR 15.575-4.”

Muito obrigado!

www.franciscomaia.com.br
francisco@franciscomaia.com.br



WhatsApp: (31) 99180-8338
Instagram: @precisao.consultoria

