



**IX SEMINÁRIO NACIONAL DE**  
**Engenharia de**  
**Avaliações e Perícias**

REALIZAÇÃO



**IBAPE**  
INSTITUTO BRASILEIRO  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



**IBAPE-SP**  
INSTITUTO BRASILEIRO  
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA



PATROCÍNIO  
**CREA**



**mutua**

ENTIDADE PARCEIRA



# ABNT NBR 17170

## Garantias de edificações e reflexos jurídicos nas perícias

**Carlos Pinto Del Mar**

# O que a ABNT NBR 17170 tenta organizar



**5 anos**

Código Civil

Solidez e segurança  
(CC, art. 618)



**Lacuna**

Legislação

Não detalha prazos de  
garantia para os outros  
sistemas e componentes



**Exceto a garantia de 5 anos para s/s, o que a lei estabelece são prazos para a reclamação**



**Os prazos de funcionamento (“desempenho”), são estabelecidos por normas técnicas**

# Três prazos que não se confundem

## Prazo de garantia

*NBR 17170*

Período em que o construtor responde por falhas de produção, independentemente de culpa (resp. objetiva); o ônus da prova é do construtor.

**1 a 5 anos  
conforme sistema  
e tipo de falha**

## Prazo de reclamação

*Legislação (CC/CDC)*

Tempo que o proprietário tem para reclamar **a garantia** por vícios ou defeitos ao construtor ou incorporador.

**CC art. 618: 180 dias  
(solidez e segurança)  
CDC art. 26: 90 dias**

## Prazo de prescrição

*CC arts. 205; 206*

Prazo para ajuizar ação de **indenização** contra o construtor por vícios ou defeitos (não é mais garantia, é indenização).

**CC art. 206, §3º: 3 anos  
CDC art. 27: 5 anos  
CC art. 205 e Súmula 194 STJ:  
10 anos**

# Prazo de garantia — o que ele significa



## Responsabilidade objetiva

Durante o prazo de garantia, o construtor ou incorporador responde pelos problemas de funcionamento que surgirem, independentemente de comprovação de culpa.

*Cabe ao construtor provar que não é responsável.*

## Inversão do ônus

Embora na técnica jurídica não se trate de “culpa presumida”, essa expressão ilustra bem a situação; o construtor precisa apresentar prova de excludente.

O construtor só se exonera se provar:

**a**

**Mau uso**

**b**

**Falta de manutenção**

**c**

**Caso fortuito ou força maior**

# O que a ABNT NBR 17170 faz



**Estabelece diretrizes para condições e prazos de garantia tecnicamente recomendados**



**Aplica-se às garantias não detalhadas pela legislação vigente**



**Organiza escopo, agentes, início, perda, atendimento e tabelas de prazos**



# Destques com repercussão jurídica

Panorama jurídico da NBR 17170

# 1. Abrangência ampla e cadeia responsável



## Todos os tipos de edificações

Não se restringe à habitação: edificações comerciais, industriais, loteamentos, piscinas, contenções e áreas comuns (item 1.3)



## Prestador de serviços de construção

Ganha relevo próprio (item 4.1)

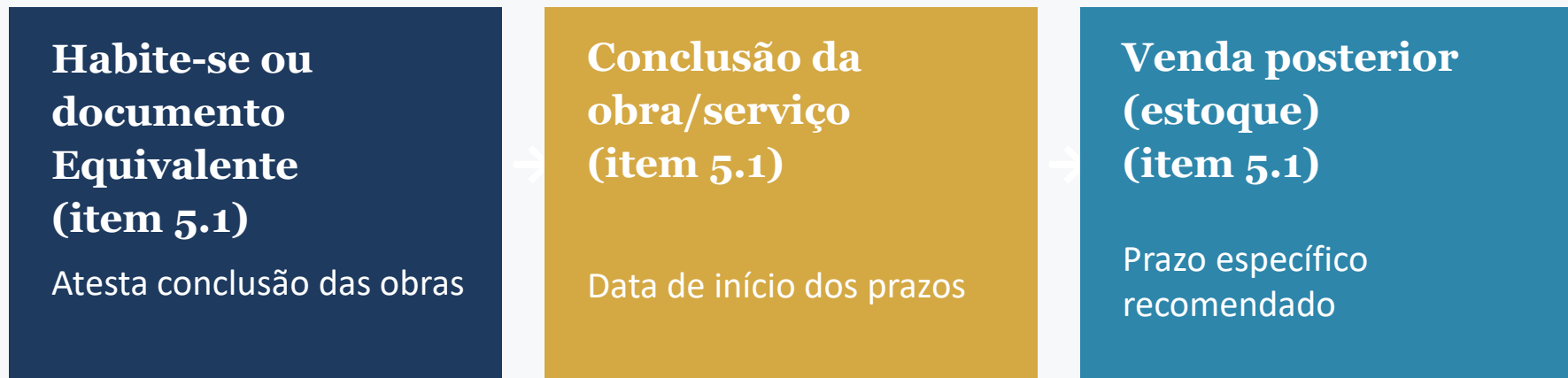


## Defesa genérica reduzida

Perante o comprador, quem primeiro responde é o incorporador

Permite atribuir obrigações a quem executa parte específica da obra ou serviço

## 2. Marco inicial da garantia



*PL Wandscheer: marco coincidente — auto de conclusão, entrega do imóvel ou conclusão dos serviços (art. 618, §1º).*

### 3. Soma de prazos e papel do manual

O prazo de garantia do incorporador já inclui o prazo legal (item 9.1).  
Não há soma automática 'legal + contratual' para o mesmo item.

A norma exige que condições e hipóteses de perda sejam informadas em documento específico e no manual.



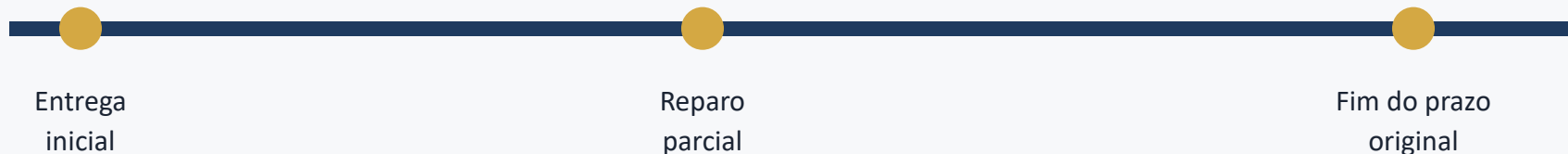
- Não comprovar limpeza, conservação e manutenção;
- não contratar serviços especializados exigidos;
- intervenções que modifiquem condições originais

## 4. Reparos não reiniciam a garantia

Marco do reparo: data de conclusão do serviço (relevante documentar) (item 5.1)

Reparos parciais não renovam integralmente o prazo original (item 5.2)

Regra geral: prazo mínimo de 90 dias ou remanescente do prazo original (item 5.2)



*O reparo gera garantia do reparo, não uma 'nova obra' para todo o sistema.*

## 5. Reformas, retrofit e exclusões

A norma não se aplica aos itens reformados (item 4.1) quando:

Reforma altera características originais de projeto e construção

Intervenção executada em desacordo com o manual de uso

Reforma não observa a ABNT NBR 16280

Adaptações sem rastreabilidade documental



# Paralelo com os PLs

NBR 17170 x PL 4.749/2009 (Wandscheer)

**PL GENINHO ZULIANI - CCJC 14/11/2022**

PRAZO DE GARANTIA			PRAZO LIMITE PARA SURGIMENTO DO VÍCIO			PRAZO LIMITE DE RESPONSABILIDADE (pós garantia)			PRAZO DE PRESCRIÇÃO para propor ação de indenização contra o construtor		
Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento	Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento	Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento	Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento
<b>5 ANOS</b>	3 ANOS	1 ANO	10 ANOS	5 ANOS	2 ANOS	10 ANOS	5 ANOS	2 ANOS	10 ANOS	3 ANOS	1 ANO

**PL DEP. MARANGONI - CCJC 15/05/2023**

PRAZO DE GARANTIA			PRAZO LIMITE PARA SURGIMENTO DO VÍCIO			PRAZO LIMITE DE RESPONSABILIDADE (pós garantia)			PRAZO DE PRESCRIÇÃO para propor ação de indenização contra o construtor		
Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento	Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento	Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento	Solidez e segurança	Habitab. / instalações	Acabamento
<b>5 ANOS</b>	3 ANOS	1 ANO	10 ANOS	5 ANOS	2 ANOS	10 ANOS	5 ANOS	2 ANOS	10 ANOS	3 ANOS	1 ANO

# O que o PL do Dep. Wandscheer propõe

*Subemenda substitutiva ao PL 4.749/2009 (Dep. Toninho Wandscheer) - altera o Código Civil para detalhar responsabilidade e garantia nos contratos de empreitada.*

## **Art. 618 (novo)**

Estrutura e fundação: prazo irredutível de **10 anos** para vícios que comprometam resistência mecânica ou estabilidade

## **Art. 618-A, I**

Elementos construtivos e instalações: prazo irredutível de **5 anos** para vícios que impossibilitem o uso

## **Art. 618-A, II**

Acabamentos, equipamentos e componentes de terceiros: prazo irredutível de 2 anos

## NBR 17170 vs. PL Wandscheer — Prazos

Bloco	NBR 17170	PL 4.749/2009
<b>Estrutura e fundação</b>	Garantia legal: 5 anos (solidez e segurança)	Resp. irredutível: 10 anos (art. 618 novo)
<b>Elementos construtivos e instalações</b>	Prazos recomendados por sistema/falha: 3 e 5 anos	Resp. irredutível: 5 anos (art. 618-A, I)
<b>Acabamentos e equipamentos</b>	1 ano (produto), 1 a 3 anos (falha de instalação)	Resp. irredutível: 2 anos (art. 618-A, II)
<b>Excludentes de garantia</b>	Seção 6.4: lista detalhada de hipóteses de perda	Art. 618-C: falta de manutenção e intervenções que alterem elementos construtivos

# Convergências e complementaridade

- ✓ O PL estratifica responsabilidade em 3 faixas (10, 5 e 2 anos), alinhando-se à lógica técnica da NBR que já organiza prazos por sistema/falha
- ✓ Ambos reconhecem que falta de manutenção exclui a garantia (NBR 6.4 / PL art. 618-C)
- ✓ O PL transforma em lei cogente o que a NBR organiza como recomendação técnica voluntária
- ✓ Marco inicial coincidente: auto de conclusão / habite-se (NBR 5.1 / PL art. 618 §1º)

## A NBR 17170:

- ✓ qualifica a prova;
- ✓ organiza a garantia; e
- ✓ melhora a discussão judicial.

# Obrigado.

Carlos Pinto Del Mar

Del Mar, Sugino e Advogados Associados