

SEMINÁRIO

*Diálogo entre*

# ENGENHARIA E DIREITO

Conhecimento técnico e segurança jurídica  
construindo soluções em conjunto.

REALIZAÇÃO



ENTIDADE PARCEIRA



APOIO



APOIO INSTITUCIONAL



# Seminário | Diálogo entre Engenharia e Direito

---

A Perícia de Engenharia na Visão  
do Advogado – Normas Técnicas  
da ABNT

OLIVAR VITALE

# A PERÍCIA COMO FORMADORA DA PROVA

*“Na maioria das ações envolvendo vícios construtivos, a discussão jurídica não é decidida pelo Código Civil. Ela é decidida pela perícia.”*

## Fato técnico

Fissura, mancha ou deslocamento ainda são dados brutos.

## Linguagem probatória

A perícia traduz a manifestação técnica em evidência compreensível e verificável.

## Formação da prova

Ler, questionar e orientar a perícia preserva o controle jurídico da causa.

**Dominar as normas que pautam a perícia é dominar a formação da prova.**

# O ADVOGADO NÃO DISCUTE CONCEITO, DISCUTE PROVA

Uma mesma manifestação pode ter origens distintas e produzir responsabilidades completamente diferentes.

**1 Impermeabilização deficiente**  
Falha na execução ou nos materiais

**2 Falha de fachada**  
Revestimento externo inadequado

**3 Tubulação rompida**  
Vazamento em instalações internas

**4 Drenagem obstruída**  
Ausência de manutenção do sistema

**5 Reforma pelo usuário**  
Intervenção posterior na vedação

# AS PRINCIPAIS NORMAS ABNT

## NBR 15575 10/2025

Norma de Desempenho aplicáveis às Edificações Habitacionais

Requisitos e critérios de desempenho aplicáveis às edificações habitacionais, como um todo integrado, bem como a serem avaliados de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

## NBR 13752 DE 10/2024

Perícias de Engenharia

Termos, conceitos, definições, requisitos e procedimentos para as perícias de engenharia na construção civil.

## NBR 5674 01/2024

Manutenção de Edificações

Gestão do sistema de manutenção de edificações.

## NBR 14037 01/2024

Elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações

Requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos a serem incluídos no manual de uso, operação e manutenção das edificações elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador, conforme legislação vigente.

## NBR 16747 05/2020

Inspeção Predial

Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos relativos à inspeção predial, visando uniformizar metodologia, estabelecendo métodos e etapas mínimas da atividade.

*A norma técnica define o padrão de avaliação. O advogado traduz esse padrão em responsabilidade jurídica.*

# NBR 13752: PERITO E ADVOGADO EM PAPÉIS COMPLEMENTARES

## ⚙️ O PERITO

- Ater-se à matéria técnica
- Fundamentar todas as afirmações
- Expor hipóteses causais com clareza
- Não julgar direitos nem decidir responsabilidades

VS

## § O ADVOGADO

- Formular quesitos precisos
- Verificar aderência técnica do laudo
- Identificar extrapolações e lacunas
- Traduzir o fato técnico em responsabilidade jurídica

# NBR 15575: DO MÉTODO AO DESEMPENHO

## ANTES

Verificava-se a conformidade do método construtivo com projetos e normas.

## HOJE

Avalia-se o desempenho efetivamente entregue durante a vida útil.

Segurança estrutural • Estanqueidade • Acústica • Térmica • Durabilidade • Manutenibilidade

“Cumprir o projeto não basta. É preciso entregar desempenho.”

## Vida Útil de Projeto (VUP)

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Estrutura                 | 50 anos |
| Vedações externas         | 40 anos |
| Cobertura                 | 20 anos |
| Sistemas hidrossanitários | 20 anos |
| Pisos internos            | 13 anos |

VUP não é prazo de garantia. A degradação prematura, porém, pode ser tecnicamente relevante para o nexo causal.

# NBR 5674 E NBR 14037: MANUTENÇÃO E MANUAL

## NBR 5674

A manutenção deve ser planejada, executada e documentada. Registros e periodicidade são parte da prova.

## NBR 14037

O manual delimita orientações de uso, garantias, intervenções permitidas e obrigações de manutenção.

1

Manual entregue

2

Manutenção devida

3

Ausência documentada

4

Impacto no nexo causal

# NBR 16747: INSPEÇÃO PREDIAL

## 1 Inspeção predial

Vistoria técnica com metodologia padronizada

## 2 Classificação

Anomalias e grau de risco por sistema

## 3 Histórico

Linha do tempo do estado de conservação

## 4 Prova

Diligência, omissão e distribuição de responsabilidades

**O histórico documentado pode demonstrar quando o problema surgiu, quem tinha ciência e quais providências foram adotadas.**

# AS 5 ETAPAS DA PERÍCIA MODERNA



## DESEMPENHO × MANUTENÇÃO

*“O problema decorre de defeito original da obra ou de fato posterior à entrega?”*

### CONSTRUTOR / INCORPORADOR

Vícios originários da obra

### USUÁRIO / CONDOMÍNIO

Fato posterior à entrega

# DOCUMENTOS QUE FORMAM A PROVA

## Técnicos

Projetos executivos  
Memorial descritivo  
Ensaaios e diário de obra

## Entrega

Habite-se  
Manuais  
Termos de recebimento

## Condomínio

Atas  
Contratos de manutenção  
Inspeções e fotografias

## Jurídicos

Contrato  
Comunicações  
Reclamações e laudos

*Sem documentação organizada, o debate é dominado por alegações genéricas.*

# CONCLUSÕES PARA A ATUAÇÃO JURÍDICA

---

- ✓ Formula quesitos periciais precisos e eficazes
- ✓ Reconhece quando o laudo deve ser validado ou impugnado
- ✓ Constrói o nexo causal com parâmetros objetivos
- ✓ Transforma fato técnico em prova jurídica

**A excelência está na integração.**

**NORMA TÉCNICA  
SEM JURISTA  
É RELATÓRIO.**

**JURISTA SEM  
NORMA TÉCNICA  
É OPINIÃO.**

---

**OBRIGADO!**

**Olivar Vitale**  
*olivarvitale@vbdlaw.com.br*