

SEMINÁRIO

Diálogo entre

ENGENHARIA

E

DIREITO

NBR 17170 • Garantias: mitos e verdades

Carlos Pinto Del Mar

MITO 1 | Reparo parcial renova toda a garantia?

MITO

Reparo localizado “zera o relógio” da fachada ou da impermeabilização inteira.

VERDADE

Não. O reparo não renova a garantia original. A cobertura do reparo fica restrita à parte efetivamente reparada.

BASE NORMATIVA

Item 5.2: reparos ou substituições não alteram nem renovam prazos originais; reparo parcial: 90 dias ou remanescente maior, limitado à área/quantidade reparada.

EXEMPLO PRÁTICO

Reparar 20 m² de fachada não transforma toda a fachada em “obra nova”. O escopo do reparo deve ser delimitado.

MITO 2 | A garantia começa sempre com as chaves?

MITO

O prazo começa no dia em que o comprador recebe as chaves.

VERDADE

Não necessariamente. O marco geral é a conclusão da obra. Para unidades adquiridas ou entregues depois do habite-se, a norma recomenda prazos específicos.

BASE NORMATIVA

NBR 17170, item 5.1: início da garantia na data da emissão do auto de conclusão, habite-se ou documento equivalente. O mesmo item recomenda que o incorporador/construtor estabeleça prazos específicos para unidades adquiridas após o início das garantias da edificação.

EXEMPLO PRÁTICO

Unidade de estoque vendida após o habite-se: conferir termo de garantia próprio, prazo específico e documentação entregue ao adquirente.

MITO 3 | Dentro do prazo de garantia = responsabilidade automática?

MITO

Se o problema apareceu durante a garantia, a construtora sempre deve reparar.

VERDADE

Não. A garantia depende da origem da falha. Uso, manutenção deficiente ou reforma posterior podem afastar ou limitar a cobertura.

Nesse período, o ônus da prova é da construtora

BASE NORMATIVA

Itens 3.9, 3.10 e 3.17: conceito de falha e prazo de garantia. Item 4.2: vínculo com uso e manutenção. Item 6.4: situações de perda da garantia.

EXEMPLO PRÁTICO

Infiltração no 3º ano pode ser execução, mas também falta de manutenção, intervenção em tubulação ou reforma de banheiro.

MITO 4 | Vida útil e garantia têm a mesma duração?

MITO

Se a Vida Útil de Projeto é de 20, 30 ou 50 anos, a garantia dura igual.

VERDADE

Não. VUP, vida útil efetiva e prazo de garantia são conceitos diferentes.

BASE NORMATIVA

Itens 3.28 e 3.29: conceitos de vida útil e VUP. Item 4.3: prazo de garantia não está diretamente relacionado à VUP nem à vida útil efetiva.

EXEMPLO PRÁTICO

Estrutura com VUP de décadas não equivale a garantia contratual pelo mesmo período. Vida útil, garantia e prazo jurídico **são relógios diferentes**.

MITO 5 | Basta dizer que a manutenção foi feita?

MITO

A afirmação “o condomínio sempre manteve o prédio” é suficiente.

VERDADE

Não. A manutenção precisa ser planejada, executada, registrada e arquivada. A prova documental é parte central da discussão.

BASE NORMATIVA

NBR 17170, itens 4.4.6(c), 6.4(a) e 6.4(e): exigem comprovação/registro da manutenção. NBR 5674, capítulo 7: documentação, fluxo, registros e arquivo do sistema de manutenção.

EXEMPLO PRÁTICO

Em juízo, o condomínio deve manter arquivo da manutenção para prova, se e quando necessário: programa, registros, ordens de serviço, relatórios, contratos, notas e responsáveis técnicos.

MITO 6 | Reforma posterior não interfere na garantia?

MITO

A garantia original continua igual, mesmo após alteração feita pelo proprietário.

VERDADE

Não. Reformas podem alterar as condições originais e afetar a garantia do item modificado.

BASE NORMATIVA

Item 4.1: garantias não se aplicam aos itens reformados ou alterados. Item 6.4(f,g): reformas em desacordo com a NBR 16280 ou com o manual podem acarretar perda de garantia.

EXEMPLO PRÁTICO

Reforma de banheiro remove impermeabilização; depois surge infiltração no pavimento inferior. Primeiro pergunte se o sistema ainda é o originalmente entregue.

MITO 7 | A NBR 17170 cria prazos legais obrigatórios?

MITO

A norma criou uma **garantia legal** nova, automática e igual para todos os casos.

VERDADE

Não. A garantia legal segue a legislação. A NBR 17170 organiza diretrizes e prazos tecnicamente recomendados para garantias oferecidas, sem substituir lei ou contrato.

BASE NORMATIVA

NBR 17170, itens 1.2, 4.1, 6.1 e 6.2: garantias legais seguem a legislação aplicável; os prazos da norma são referências técnicas recomendadas para garantias oferecidas.

EXEMPLO PRÁTICO

A norma ajuda a preencher a análise técnica de sistemas e componentes; a consequência jurídica depende da lei, do contrato, da prova e do pedido formulado.

O que se deve perguntar

- 1 Qual sistema falhou?
- 2 Qual era o prazo e o marco inicial da garantia? Há prazo específico para unidade entregue após o habite-se?
- 3 Qual item da NBR 17170 trata da situação?
- 4 A falha decorre de produção, uso, manutenção, reforma ou agente externo?
- 5 Há arquivo de manutenção conforme a NBR 5674, cap. 7, e registros suficientes para prova?
- 6 Houve reparo anterior? Foi total ou parcial?

Mensagem final:

A NBR 17170 não substitui a lei. Ela ajuda a formular melhor a pergunta técnica antes da conclusão jurídica.