

SEMINÁRIO

Diálogo entre

ENGENHARIA E DIREITO

Conhecimento técnico e segurança jurídica
construindo soluções em conjunto.

REALIZAÇÃO

CBIC

Câmara Brasileira da
Indústria da Construção

70
IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENTIDADE PARCEIRA

seconciSP
Serviço Social
da Construção

APOIO

IBAPE-SP
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

APOIO INSTITUCIONAL

SINDUSCON SP

SINDUSCON
SANTA

Sinduscon-MG
O PARCEIRO DA CONSTRUÇÃO

03 SETEMBRO
quinta-feira
08h às 13h

Prazo de garantia: Mitos e verdades

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, Mediação e Dispute Board do IBRADIM
- ✓ Vice-presidente da Comissão de Dispute Board da OAB Nacional
- ✓ Membro do CONJUR/CBIC - Coordenador do GT Mediação/Arbitragem



A determinação dos prazos de garantia na perícia técnica



NBR-13.752/24

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



NBR-12.721/05

Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento



NBR-16.280/24

Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos



NBR 14.653/01

Avaliação de bens



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



NBR-15.575

Norma de Desempenho



Desempenho é conceito internacional, cujo enfoque é o resultado



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



| ESPÉCIES DE PERÍCIA



13.752:2024

Perícias de Engenharia
Na Construção Civil

AVALIAÇÃO



EXAME



VISTORIA



POSSESSÓRIAS E DOMINIAIS



ANÁLISE DE IMPACTOS EM
CONTRATOS DE OBRAS E SERVIÇO



De constatação



De análise comparativa
de conformidade



De análise de causalidade



13.752:2024

Perícias de Engenharia
Na Construção Civil



VISTORIA DE CONSTATAÇÃO



Finalidade técnica

Registrar o estado físico e funcional de um bem em determinado momento, sem análise causal



Produto esperado

Relatório técnico ilustrado e descritivo



Aplicações comuns

Vistoria cautelar de vizinhança, entrega e recebimento de obras e constatação de danos



Indicação normativa

Itens 6.2.3.1 e 7.4.1 da NBR 13.752:2024



13.752:2024

Perícias de Engenharia
Na Construção Civil



VISTORIA DE ANÁLISE COMPARATIVA DE CONFORMIDADE



Finalidade técnica

Comparar o executado com o projetado ou com normas técnicas e contratuais



Produto esperado

Relatório com identificação de conformidades e não conformidades



Aplicações comuns

Auditorias técnicas, fiscalização de obra e análise de desempenho



Indicação normativa

Itens 6.2.3.2 e 7.4.2 da NBR 13.752:2024



13.752:2024

Perícias de Engenharia
Na Construção Civil



VISTORIA DE ANÁLISE DE CAUSALIDADE (NEXO CAUSAL)



Finalidade técnica

Identificar causas técnicas de falhas, patologias ou danos e estabelecer nexo causal



Produto esperado

Laudo pericial conclusivo com análise de origem e responsabilidade



Aplicações comuns

Infiltrações, fissuras, colapsos e defeitos de desempenho



Indicação normativa

Itens 6.2.3.3 e 7.4.3 da NBR 13.752:2024



NBR-17.170/22 Edificações – Garantias – Prazos, recomendados e diretrizes



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

Anexo A -TERMO DE GARANTIA



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 causal 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 legal e 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



VISTORIA DE ANÁLISE DE CAUSALIDADE



• Não basta constatar o defeito



• É necessário identificar causa, responsabilidade e custo



• Deve conter análise técnica e indicação do nexso de causalidade



• Procedimento permite maior precisão na determinação das incumbências e na avaliação da durabilidade de sistemas construtivos



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.

ARTIGO 473 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PERÍCIA QUE NÃO INDICOU METODOLOGIA UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO DOS SEMOVENTES POR ESTIMATIVA. **LAUDO TÉCNICO, INCLUSIVE, QUE NÃO OBSERVOU AS REGRAS ESTIPULADAS PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS ABNT. IMPRECISÃO DO LAUDO PERICIAL QUE PREJUDICA O EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA.** PROVA TÉCNICA QUE SERVE, ADEMAIS, AO MAGISTRADO PARA FIXAÇÃO SEGURA E PRECISA DO SALDO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2196638-11.2019.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante GEISA ROSA BORGES, é agravado MÁRIO LUIZ JUNQUEIRA. ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a participação dos Desembargadores VITO GUGLIELMI (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA. VOTO Nº 45.444. São Paulo, 17 de outubro de 2019. VITO GUGLIELMI Relator (destaques nossos)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1017445-92.2018.8.26.0451 – Piracicaba

Apelante: Condomínio Residencial Del Giardino II

Apelado: Guilherme Azaff Coutinho, representado por Tatiane Cristina Piccoli

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº 49287)

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos morais, materiais e estéticos. Acidente sofrido por menor de idade nas dependências do condomínio. Laudo pericial que se apresenta conclusivo, apontando a falta de conformidade do local com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Omissão quanto às normas de segurança que reflete na prática de ilícito, causadora do dano moral. Valor da indenização arbitrado que se afigura adequado, proporcional ao dano e distanciado do enriquecimento indevido. Pedido de minoração rejeitado. Honorários advocatícios majorados em vista do ofício desenvolvido na fase recursal. Aplicação do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida.

Apelação não provida.



Muito obrigado!

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



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