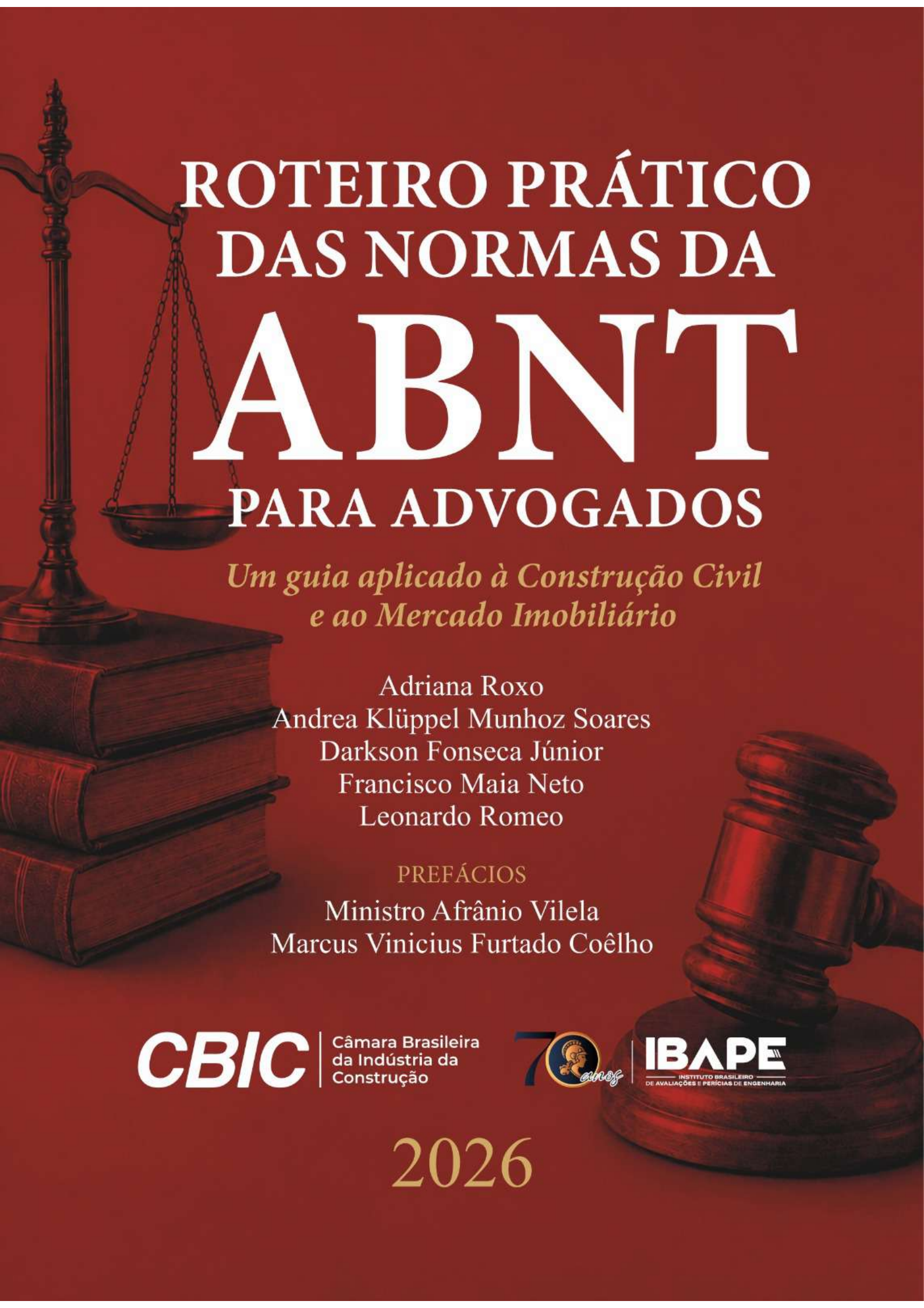




ROTEIRO PRÁTICO DAS NORMAS DA ABNT PARA ADVOGADOS

*Um guia aplicado à Construção Civil
e ao Mercado Imobiliário*

Adriana Roxo
Andrea Klüppel Munhoz Soares
Darkson Fonseca Júnior
Francisco Maia Neto
Leonardo Romeo

PREFÁCIOS

Ministro Afrânio Vilela
Marcus Vinicius Furtado Coêlho

CBIC | Câmara Brasileira
da Indústria da
Construção



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2026

COMISSÃO REDATORA

Adriana Roxo – Presidente do IBAPE-RJ e Diretora de Normas e Publicações do IBAPE.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares – Presidente do IBAPE.

Darkson Fonseca Júnior – Vice-Presidente de Relação com as Filiadas do IBAPE.

Francisco Maia Neto – Ex-presidente do IBAPE, Presidente do Conselho Jurídico do Sinduscon-MG e Membro do Conselho Jurídico da CBIC.

Leonardo Romeo – Presidente do Conselho Jurídico do Sinduscon-BA, Coordenador Nacional do Projeto CBIC Vícios Construtivos e Garantias Pós-Obra e Membro do Conselho Jurídico da CBIC.

Sumário

Apresentação	7
Prefácio Ministro Afrânio Vilela.....	11
Prefácio Marcus Vinicius Furtado Coêlho	13
1. Introdução às normas técnicas e sua relevância jurídica	20
1.1) A normalização técnica no setor da construção civil	20
1.2) Principais normas aplicáveis à construção civil	22
1.3) Normas técnicas como referência de regularidade	27
1.4) A crescente judicialização dos conflitos técnicos	29
2. Fundamentos jurídicos da aplicação das normas da ABNT ..	34
2.1) Natureza jurídica das normas técnicas	34
2.2) Normas técnicas e responsabilidade civil	36
2.3) Normas técnicas e o Código de Processo Civil	39
2.4) Normas técnicas e o Código de Defesa do Consumidor	40
3. Normas da ABNT como parâmetro contratual	44
3.1) Incorporação das normas técnicas aos contratos.....	44
3.2) Remissões genéricas e seus riscos	45
3.3) Definição do marco temporal das normas.....	47
3.4) Normas técnicas e alocação de responsabilidades	49
4. Norma de Desempenho e responsabilidade na construção....	54
4.1) A mudança de paradigma introduzida pela Norma de Desempenho	54
4.2) Requisitos técnicos de desempenho	56
4.3) Vida útil de projeto.....	58
4.4) Manutenção das edificações.....	60

4.5) Manual de uso da edificação	62
4.6) Garantias e responsabilidades.....	64
5. Normas da ABNT aplicadas em perícias judiciais e arbitrais	68
5.1) A importância da prova técnica	68
5.2) Normas técnicas como referência metodológica	69
5.3) Laudos de Vistoria de Constatação, Conformidade e Causalidade.....	70
5.4) Inspeção predial.....	71
5.5) Incorporação imobiliária.....	72
5.6) Reforma em edificações.....	73
5.7) Formulação de quesitos técnicos.....	74
6. Normas da ABNT e sua aplicação nos litígios	78
6.1) A crescente utilização das normas técnicas pelos tribunais	78
6.2) Normas técnicas como critério de aferição de culpa.....	78
6.3) A norma técnica como elemento de fundamentação	79
7. Normas da ABNT em Dispute Boards e na Arbitragem	82
7.1) A natureza técnica das disputas em obras.....	82
7.2) Normas técnicas como linguagem comum entre especialistas ..	83
7.3) Normas técnicas na atuação dos Dispute Boards.....	83
7.4) Normas técnicas na prova técnica arbitral	84
8. Avaliações imobiliárias e normas da ABNT	86
8.1) A engenharia de avaliações em nosso meio.....	86
8.2) A série de normas de avaliação de bens	86
8.3) Métodos de avaliação.....	87
8.4) Avaliações em disputas judiciais e arbitrais	88
9. Boas práticas na utilização das normas da ABNT.....	92
9.1) Identificação da norma aplicável	92

9.2) Verificação da versão normativa temporal.....	92
9.3) Interpretação contextualizada	93
10. Recomendações ao advogado na aplicação das normas da ABNT	96
10.1) Compreensão básica da lógica normativa.....	96
10.2) Utilização preventiva das normas	96
10.3) Formulação adequada de quesitos periciais	97
10.4) Análise crítica do laudo pericial.....	97
11. Conclusão	100
Anexos	103
Anexo 1	104
Fluxograma	104
Anexo 2.....	107
Mapa das principais normas da ABNT utilizadas na construção civil	107
Patrocinadores.....	109

APRESENTAÇÃO

Os contratos relacionados à construção civil, à infraestrutura e ao mercado imobiliário tornaram-se progressivamente mais complexos nas últimas décadas. A evolução tecnológica dos sistemas construtivos, a ampliação das exigências regulatórias e o aumento do número de intervenientes envolvidos nos empreendimentos transformaram esse setor em um ambiente com expressiva complexidade técnica e jurídica.

Nesse contexto, as normas técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) passaram a desempenhar papel cada vez mais relevante. Embora não possuam natureza legislativa em sentido estrito, essas normas estabelecem padrões técnicos amplamente reconhecidos pela comunidade profissional e frequentemente utilizados como referência em contratos, perícias, arbitragens e decisões judiciais.

A experiência prática demonstra que grande parte dos conflitos envolvendo obras e empreendimentos imobiliários possui forte componente técnico. Discussões sobre vícios construtivos, desempenho das edificações, avaliação de imóveis ou responsabilidades entre projetistas, construtores, incorporadores e usuários raramente podem ser resolvidas apenas com argumentos jurídicos. Na maioria dos casos, a correta compreensão do problema depende da análise de parâmetros técnicos definidos em normas especializadas que vêm sendo atualizadas constantemente e aprimoradas significativamente nos últimos anos.

Apesar dessa realidade, muitos profissionais do direito ainda não possuem familiaridade com a estrutura e o funcionamento das normas técnicas aplicáveis ao setor da construção civil. Frequentemente essas

normas são invocadas apenas na fase pericial, quando o litígio já está instaurado, e não como instrumento preventivo de governança contratual ou de estruturação adequada das relações jurídicas.

A presente publicação, fruto de uma iniciativa conjunta do CONJUR-CBIC com o IBAPE, tem como objetivo oferecer ao advogado uma visão prática e aplicada do papel das normas da ABNT no universo jurídico da construção civil e do mercado imobiliário. Não se trata de uma obra de engenharia, ou de um compêndio técnico exaustivo, mas de um trabalho cujo propósito é apresentar aos operadores do direito os fundamentos que permitam compreender como esses instrumentos influenciam contratos, perícias, avaliações imobiliárias e decisões arbitrais ou judiciais.

Ao longo dos capítulos, serão abordadas as principais normas técnicas frequentemente utilizadas em disputas envolvendo construção civil, entre elas as normas de desempenho das edificações, as normas relacionadas à manutenção e inspeção predial, a norma que estabelece as condições e prazos de garantias, as normas aplicáveis às perícias de engenharia e a série normativa de avaliações de bens.

Mais do que um instrumento de consulta, este roteiro busca contribuir para a aproximação efetiva entre o direito e a técnica, promovendo uma atuação jurídica mais qualificada, preventiva e aderente à realidade material dos empreendimentos.

Assim, propõe-se a consolidar uma perspectiva em que as normas técnicas deixam de ser meros referenciais acessórios e passam a ocupar posição central na estruturação das relações jurídicas, na mitigação de riscos e na formação da prova nos litígios envolvendo a construção civil.

Quando direito e técnica deixam de operar em campos separados, como se propõe, o resultado não é apenas menos litígio: é mais segurança para todos os que constroem, contratam e habitam.

PREFÁCIO

MINISTRO AFRÂNIO VILELA¹

Os conflitos relacionados à construção civil e ao mercado imobiliário apresentam, com frequência cada vez maior, aspectos que exigem a conjugação do conhecimento jurídico com referenciais técnicos especializados. A adequada solução dessas controvérsias pressupõe a compreensão dos parâmetros que disciplinam a atividade construtiva e orientam a definição de responsabilidades. As normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT constituem importante referência para a prevenção de conflitos e para a solução de demandas submetidas ao Poder Judiciário e à arbitragem.

É nesse contexto que se insere Roteiro Prático das Normas da ABNT para Advogados, iniciativa voltada a aproximar o Direito e a Engenharia, oferecendo aos operadores jurídicos subsídios para a compreensão das normas técnicas ao setor

Recebo com especial satisfação o convite para prefaciar obra tão rica para o Direito e para a compreensão das múltiplas dimensões técnicas e jurídicas que envolvem essa temática.

Fruto de iniciativa do Conselho Jurídico – CONJUR da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, a obra examina os fundamentos jurídicos da aplicação das normas da ABNT, sua incidência nas relações contratuais e sua utilização em perícias, arbitragens, dispute boards e processos judiciais. Entre os temas

¹ Ministro do STJ - Superior Tribunal de Justiça

abordados destacam-se as incorporações imobiliárias, por meio da ABNT NBR 12721, o desempenho das edificações, disciplinado pela ABNT NBR 15575, e a manutenção predial, objeto da ABNT NBR 5674, além de outras normas de ampla utilização na construção civil.

Um dos méritos da obra reside na capacidade de reunir, em linguagem clara e acessível, conteúdos frequentemente dispersos em diferentes normas e documentos técnicos. O resultado é um guia prático que auxilia advogados, magistrados, árbitros e peritos na identificação e correta utilização das normas da ABNT em situações recorrentes da construção civil.

A adequada prestação jurisdicional exige, em muitos casos, o diálogo entre diferentes áreas do conhecimento. Nas controvérsias relacionadas à atividade construtiva, a compreensão dos aspectos técnicos mostra-se essencial à correta aplicação do Direito e à formação de decisões mais seguras. Nesse cenário, a obra aproxima a técnica de engenharia da ciência jurídica, aliando consistência técnica, utilidade prática e compromisso com a busca de soluções juridicamente corretas e tecnicamente fundamentadas. Apresenta-se, assim, como valiosa fonte de consulta para advogados, magistrados, árbitros, peritos, estudantes e interessados no tema.

Recomendo, portanto, sua leitura atenta, certo de que o conteúdo aqui reunido contribuirá para o aperfeiçoamento da atuação profissional e para o fortalecimento da segurança jurídica nas relações que envolvem o ambiente construído.

PREFÁCIO

MARCUS VINICIUS FURTADO COELHO²

O livro *Roteiro Prático das Normas da ABNT para Advogados: um guia aplicado à construção civil e ao mercado imobiliário*, iniciativa conjunta do Conselho Jurídico da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CONJUR/CBIC) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), oferece contribuição relevante para a advocacia brasileira. A obra enfrenta, com vocação prática, um tema de crescente relevância: o papel das normas técnicas da ABNT na estruturação de contratos, na prevenção de riscos, na produção da prova e na solução de conflitos relacionados à construção civil e ao mercado imobiliário.

A advocacia é chamada a compreender a realidade para traduzi-la em linguagem jurídica. Tal missão, que acompanha a história da profissão, recorda a lição de Ruy Barbosa, para quem o exercício da advocacia se vinculava à própria realização da justiça. Em nosso tempo, essa tarefa tornou-se especialmente desafiadora.

A resolução de conflitos já não se apresenta apenas como controvérsia sobre a interpretação da lei, sobre a validade de uma cláusula contratual ou sobre o alcance de determinado precedente. Envolve fatos tecnicamente complexos, relações econômicas sofisticadas e parâmetros

² Advogado. Doutor em Direito pela Universidade de Salamanca. Presidente Nacional da OAB de 2013 a 2016. Presidente da Comissão de Direito Constitucional da OAB.

em linguagem especializada, cuja compreensão exige diálogo com outros campos do conhecimento.

Essa transformação exige da advocacia uma postura compatível com a complexidade do mundo contemporâneo. O advogado continua sendo, antes de tudo, um profissional do direito. Sua função não é substituir o engenheiro, o arquiteto, o avaliador ou o perito. Mas o exercício qualificado da advocacia demanda a capacidade de dialogar com esses saberes, compreender a lógica dos documentos técnicos, formular perguntas adequadas e transformar informações especializadas em argumentos jurídicos consistentes.

A construção civil e o mercado imobiliário constituem ambientes de expressiva complexidade técnica, econômica e jurídica. Nesse campo, a resolução de conflitos ultrapassa a esfera dos argumentos jurídicos e requer a análise de padrões técnicos e critérios de conformidade. É nesse contexto que as normas técnicas da ABNT assumem papel relevante para o incremento da segurança jurídica.

Embora não possuam natureza legislativa em sentido estrito, as normas da ABNT são padrões técnicos elaborados por especialistas e amplamente reconhecidos no meio profissional. Sem padronização, cada obra, contrato ou avaliação poderia adotar critérios distintos, ampliando a incerteza sobre qualidade, segurança, conformidade e responsabilidade. A existência de parâmetros técnicos comuns contribui para estabilizar expectativas, reduzir assimetrias informacionais, orientar condutas e conferir maior previsibilidade às relações jurídicas.

As normas técnicas, portanto, funcionam como referências de conformidade e boas práticas. O profissional que compreende e incorpora tais normas atua com maior segurança desde a fase preventiva. Pode redigir contratos mais precisos, evitar remissões genéricas, identificar riscos e antecipar questões que, se negligenciadas, poderão mais tarde se converter em litígios custosos e prolongados. A boa advocacia, nesse campo, não se limita a reagir ao conflito depois de instaurado; contribui para evitá-lo, mitigá-lo ou estruturá-lo de forma mais racional.

A obra percorre, com finalidade prática, os principais pontos em que a linguagem técnica encontra o universo jurídico. Ao tratar dos fundamentos jurídicos das normas da ABNT, examina sua natureza, sua relação com a responsabilidade civil, com o Código de Defesa do Consumidor e com o Código de Processo Civil. Também orienta sobre sua incorporação adequada aos contratos, a necessidade de evitar remissões genéricas, a definição do marco temporal aplicável e a alocação de responsabilidades entre os diversos agentes envolvidos.

Esse eixo é particularmente relevante para a advocacia consultiva e contratual. A incorporação imprecisa de normas técnicas pode gerar dúvidas interpretativas, disputas sobre obrigações assumidas e insegurança quanto ao padrão exigível de conduta. Por outro lado, a referência bem formulada a parâmetros técnicos permite maior clareza na definição de deveres, riscos, garantias e responsabilidades. A técnica, quando corretamente traduzida para o contrato, torna-se instrumento de prevenção de litígios e de fortalecimento da segurança jurídica.

Merece destaque, ainda, a abordagem da Norma de Desempenho e de seus reflexos sobre a responsabilidade na construção. A obra

apresenta a mudança de paradigma introduzida por esse marco normativo, com atenção aos requisitos de desempenho, à vida útil de projeto, às garantias, à manutenção das edificações e ao manual de uso. Para o advogado, esses elementos são relevantes porque permitem compreender o conteúdo material das obrigações discutidas em contratos, pareceres, demandas judiciais, arbitragens e procedimentos de solução de controvérsias.

Também no contencioso judicial e arbitral, a compreensão da linguagem técnico-normativa qualifica a atuação profissional. A prova técnica ocupa posição central em muitos litígios envolvendo construção civil e mercado imobiliário. As normas podem servir como referência metodológica para a aferição de culpa, para a análise de conformidade e para a fundamentação de decisões.

Do mesmo modo, a análise crítica de um laudo pericial exige que o advogado compreenda não apenas sua conclusão, mas as premissas adotadas, os critérios utilizados, os documentos considerados e a pertinência das referências normativas invocadas. Sem esse instrumental crítico, corre-se o risco de transformar a prova técnica em espaço imune ao contraditório efetivo.

A advocacia qualificada deve ser capaz de dialogar com a prova técnica sem abdicar de sua função própria: enquadrar juridicamente o problema, preservar o contraditório, proteger os interesses do cliente e contribuir para uma solução tecnicamente informada e juridicamente adequada.

Em disputas empresariais, imobiliárias e de infraestrutura, a linguagem técnica muitas vezes se torna o meio pelo qual as partes

estruturam suas pretensões, defesas e soluções. A atuação em *dispute boards* ou pela via arbitral, por exemplo, exige do advogado capacidade de participar de procedimentos em que a solução do conflito depende da articulação entre técnica, contrato e direito.

A Constituição, em seu artigo 133, reconhece o advogado como indispensável à administração da Justiça. Essa previsão não traduz apenas uma garantia profissional, mas afirma a relevância pública da advocacia na organização racional dos conflitos. Incumbe a esse profissional levar ao processo argumentos capazes de articular valores constitucionais, pensamento estratégico e interpretações juridicamente possíveis. Diante de controvérsias de elevada complexidade, essa função impõe o dever de compreender os elementos materiais do conflito e apresentá-los de modo claro, leal e juridicamente relevante.

Sob essa perspectiva, o presente livro oferece contribuição valiosa à advocacia brasileira. Seu objetivo é oferecer aos profissionais do direito uma visão prática e aplicada sobre o papel das normas técnicas da ABNT no universo jurídico, promovendo uma aproximação efetiva entre o direito e a técnica. Trata-se de um roteiro que auxilia o advogado a transitar com mais segurança entre esses dois campos, sem confundir seus papéis; a dialogar com especialistas sem renunciar à autonomia jurídica; e a atuar com maior precisão em um setor no qual a qualidade da informação pode ser determinante para a qualidade da solução.

O leitor encontrará, portanto, uma obra que reafirma a centralidade da advocacia em disputas no setor da construção civil e do mercado imobiliário, nas quais a boa defesa depende da capacidade de compreender a linguagem técnica e convertê-la, quando pertinente, em raciocínio jurídico claro, consistente e útil. Recebo esta publicação como

contribuição prática e institucional para a advocacia brasileira, pois oferece ao profissional do direito um caminho de aproximação com referências que já influenciam contratos, provas, responsabilidades e decisões.

Espera-se que a leitura deste roteiro contribua para uma advocacia mais preventiva, mais precisa e mais aberta ao diálogo interdisciplinar. Em tempos de conflitos cada vez mais complexos, compreender sua dimensão técnica não significa afastar-se do direito, mas promover a segurança jurídica e, por essa razão, servir melhor ao próprio direito, à Justiça e à sociedade.

1

*INTRODUÇÃO ÀS
NORMAS TÉCNICAS
E SUA RELEVÂNCIA JURÍDICA*

1. INTRODUÇÃO ÀS NORMAS TÉCNICAS E SUA RELEVÂNCIA JURÍDICA

1.1) A normalização técnica no setor da construção civil

A construção civil é uma atividade caracterizada pela interação de múltiplos componentes, elementos e sistemas técnicos que possuem prazos de vida útil distintos se relacionando entre si. Em um único empreendimento convivem projetos estruturais, arquitetônicos, instalações prediais, sistemas de impermeabilização, elementos de vedação, soluções de desempenho térmico e acústico, além de diversos requisitos de segurança e durabilidade.

Sem a existência de parâmetros técnicos padronizados, cada obra poderia adotar critérios distintos de projeto e execução, o que produziria níveis elevados de incerteza quanto à qualidade e segurança das edificações. A normalização técnica surge justamente como instrumento de organização desse ambiente complexo, estabelecendo critérios e procedimentos reconhecidos pela comunidade profissional.

No Brasil, a elaboração dessas normas é realizada principalmente pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), entidade responsável pela coordenação do processo de normalização técnica no país. As normas são elaboradas por comissões técnicas compostas por especialistas, representantes do setor produtivo, entidades profissionais, universidades e órgãos públicos, buscando refletir o consenso técnico sobre determinado tema.

Esse processo resulta na elaboração de documentos técnicos que estabelecem critérios de projeto, execução, desempenho ou avaliação aplicáveis a produtos, processos e serviços.

Sob a perspectiva jurídica, a normalização técnica exerce função estruturante no setor, ainda que não possua natureza legislativa em sentido estrito. Isso porque as normas técnicas passam a atuar como referência qualificada do padrão de comportamento esperado dos agentes que operam na atividade construtiva, influenciando diretamente a definição do conteúdo técnico das obrigações assumidas nos contratos e a avaliação da adequação das condutas adotadas.

Além disso, a normalização técnica contribui para a própria operacionalização do poder de polícia administrativa no âmbito urbanístico, na medida em que fornece parâmetros objetivos que podem ser utilizados pela Administração Pública para fiscalização, controle e verificação da conformidade das edificações com requisitos mínimos de segurança, salubridade e desempenho.

Nesse cenário, as normas técnicas deixam de representar apenas instrumentos de orientação técnica e passam a integrar, de forma indireta, a arquitetura regulatória do setor, funcionando como elo de conexão entre a técnica, o contrato e o controle estatal.

A inexistência de observância a parâmetros técnicos reconhecidos tende a ampliar a incerteza quanto à qualidade das edificações e a dificultar a delimitação de responsabilidades entre os agentes envolvidos. Por outro lado, a adoção de normas técnicas consolidadas contribui para a previsibilidade das relações jurídicas, a

redução de litígios e a elevação do nível de segurança técnica e jurídica dos empreendimentos.

Assim, a normalização técnica deve ser compreendida não apenas como um instrumento de padronização operacional, mas como elemento central na estruturação do ambiente jurídico da construção civil, com impactos diretos na governança dos empreendimentos, na alocação de riscos contratuais e na formação da prova em eventuais disputas.

1.2) Principais normas aplicáveis à construção civil

No campo da construção civil e do mercado imobiliário, algumas normas da ABNT assumem especial relevância jurídica, pois são frequentemente utilizadas como referência em contratos, perícias e decisões judiciais. Trata-se de um conjunto normativo que, embora não possua natureza legislativa, desempenha função estruturante na definição dos padrões técnicos mínimos de qualidade, desempenho e segurança esperados dos empreendimentos.

Essas normas técnicas incidem sobre diferentes fases do ciclo de vida da edificação, concepção, execução, entrega, uso e manutenção, e sua adequada compreensão permite ao operador do direito identificar, com maior precisão, os parâmetros técnicos aplicáveis a cada situação concreta.

Entre as normas mais relevantes, destacam-se:

- **ABNT NBR 12721**, que estabelece os critérios técnicos para avaliação de custos unitários, cálculo de rateio de construção e outras disposições correlatas em incorporações imobiliárias e

condomínios edilícios. Trata-se de norma de elevada importância estrutural, já que fornece a base técnica para a elaboração dos quadros do memorial de incorporação, instrumento indispensável para o registro do empreendimento e para a comercialização das unidades. Seus parâmetros impactam diretamente a definição da fração ideal, a composição do custo global da obra e a transparência das informações prestadas aos adquirentes, assumindo, portanto, relevância direta em discussões contratuais e registrais.

- **ABNT NBR 15575**, conhecida como Norma de Desempenho, estabelece requisitos mínimos para edificações habitacionais, com base em critérios de segurança, habitabilidade e durabilidade. Sua principal inovação consiste na adoção de uma abordagem orientada a resultados, deslocando o foco da análise técnica do mero cumprimento de procedimentos construtivos para a verificação do desempenho efetivo da edificação ao longo do tempo. Essa mudança possui impactos diretos na responsabilização dos agentes envolvidos, especialmente em disputas relacionadas a vícios construtivos e falhas de desempenho.
- **ABNT NBR 5674**, que disciplina o sistema de gestão da manutenção das edificações, estabelecendo diretrizes para a elaboração e implementação de planos de manutenção. Essa norma é central para a delimitação de responsabilidades no período pós-entrega, na medida em que vincula a preservação do desempenho da edificação à adoção de rotinas periódicas de manutenção. Sua observância, ou a sua inobservância,

frequentemente constitui elemento determinante na análise pericial de degradação prematura de sistemas construtivos.

- **ABNT NBR 14037**, que define diretrizes para a elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações. Do ponto de vista jurídico, esses manuais desempenham papel relevante na definição dos deveres de informação e na distribuição de responsabilidades entre incorporador, construtor e usuário, sendo frequentemente considerados na análise de alegações relacionadas a mau uso ou ausência de manutenção adequada.
- **ABNT NBR 17170**, que apresenta diretrizes relacionadas a garantias de edificações, propondo prazos de referência para diferentes sistemas construtivos. Embora tais prazos não possuam natureza legal vinculante, a norma funciona como parâmetro técnico relevante em discussões envolvendo a extensão das garantias e a identificação de falhas prematuras, sendo frequentemente utilizada como elemento de apoio em perícias e pareceres técnicos. Trata-se de uma norma relativamente nova, que vem aprimorar a distinção entre os conceitos de vida útil, esclarecido pela norma de desempenho, das condições e prazos de garantias.
- **ABNT NBR 5671**, que disciplina a participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura, contribuindo para a delimitação das atribuições técnicas de cada agente envolvido no empreendimento. Essa norma assume especial relevância na análise de responsabilidade técnica, na medida em que permite identificar, com mais precisão, os

deveres específicos atribuídos a projetistas, executores e demais participantes do processo construtivo.

- **ABNT NBR 16280**, que estabelece procedimentos para a realização de reformas em edificações, disciplinando aspectos relacionados à segurança, à documentação técnica e à responsabilidade dos intervenientes. Sua aplicação é recorrente em disputas envolvendo intervenções posteriores à entrega do empreendimento, especialmente na análise de eventuais impactos de reformas sobre o desempenho e segurança da edificação.
- **ABNT NBR 13752**, que trata sobre as perícias de engenharia na construção civil e foi totalmente revisada e ampliada em 2024. Determina os critérios mínimos que os laudos e trabalhos periciais devem seguir, listando os principais procedimentos, etapas e requisitos mínimos a serem abordados nos trabalhos anteriores às construções, durante ou pós-entrega. Possui papel fundamental na prevenção de conflitos com a padronização de trabalhos técnicos em entregas de empreendimentos com definições claras de trabalhos voltados para vistorias de constatação e análise comparativa de conformidade com o laudo de Entrega e Recebimento de Obra, além da evolução nos trabalhos de laudos periciais de análise denexo causal.
- **ABNT NBR 16747**, que disciplina a realização de inspeções prediais, estabelecendo procedimentos para avaliação técnica das condições de uso, operação, manutenção e funcionalidade das edificações. A norma tem como objetivo identificar anomalias, falhas, irregularidades e situações de risco,

permitindo a elaboração de diagnósticos que auxiliam na gestão e na preservação da segurança, funcionalidade e vida útil das edificações. Sua aplicação possui especial relevância em disputas envolvendo manutenção predial, além de constituir importante instrumento preventivo para a gestão patrimonial e a mitigação de conflitos.

- **ABNT NBR 14653**, conjunto normativo que estabelece os procedimentos e critérios técnicos aplicáveis à avaliação de bens, abrangendo imóveis urbanos e rurais, empreendimentos, máquinas, equipamentos e outros ativos. A norma define conceitos fundamentais, metodologias de avaliação e requisitos mínimos para a elaboração de laudos técnicos, conferindo uniformidade e confiabilidade aos trabalhos avaliatórios. Sua utilização é amplamente reconhecida em processos judiciais, arbitrais e administrativos, especialmente em demandas relacionadas à apuração de valor de mercado, indenizações, desapropriações, partilhas, garantias, locações e demais controvérsias que dependam da determinação técnica do valor de bens e direitos.

Essas normas formam um conjunto que regula diferentes etapas do ciclo de vida da edificação, desde a concepção e execução da obra até sua utilização e manutenção ao longo do tempo.

Sob a perspectiva jurídica, a correta identificação e utilização dessas normas permite ao advogado, juntamente com o assistente técnico, estruturar argumentos mais consistentes, formular quesitos técnicos mais precisos e avaliar criticamente a prova pericial. Mais do que isso, possibilita a utilização estratégica desses referenciais técnicos

na redação contratual, na prevenção de conflitos e na adequada alocação de riscos entre as partes.

1.3) Normas técnicas como referência de regularidade

Embora as normas técnicas da ABNT não possuam natureza jurídica equiparável à lei em sentido formal, sua relevância no âmbito jurídico decorre da função que desempenham como expressão qualificada do padrão técnico esperado na execução de atividades especializadas, especialmente no setor da construção civil.

Isso porque tais normas consolidam o estado da arte do conhecimento técnico em determinado momento histórico, refletindo práticas reconhecidas pela comunidade profissional como adequadas, seguras e compatíveis com os níveis de desempenho exigidos das edificações. Nesse sentido, sua observância tende a ser compreendida como indicativa de atuação conforme a boa técnica, enquanto seu descumprimento injustificado pode sinalizar desvio em relação ao padrão técnico esperado.

À luz da responsabilidade civil, as normas técnicas assumem papel particularmente relevante na aferição da adequação da conduta dos agentes envolvidos na atividade construtiva. Projetistas, construtores, incorporadores, usuários e demais intervenientes estão sujeitos a um dever de atuação técnica diligente, compatível com a natureza da atividade desenvolvida. Nesse contexto, as normas da ABNT funcionam como importante parâmetro objetivo para a verificação desse dever e de suas responsabilidades.

Não se trata, contudo, de estabelecer uma relação automática entre desconformidade normativa e responsabilização jurídica. A eventual inobservância de norma técnica não configura, por si só, ilícito civil. Para a caracterização da responsabilidade, permanece indispensável a demonstração do dano e do nexo causal entre a conduta adotada e o prejuízo alegado.

Ainda assim, na prática forense, a desconformidade com parâmetros técnicos reconhecidos costuma exercer influência significativa na formação do convencimento judicial, sobretudo quando evidenciada em prova pericial tecnicamente fundamentada. De igual modo, a demonstração de que a conduta adotada observou normas técnicas aplicáveis tende a reforçar a tese de adequação do procedimento e a afastar alegações de falha técnica.

Nesse cenário, as normas técnicas passam a desempenhar dupla função: de um lado, atuam como critério de aferição da regularidade técnica da conduta; de outro, operam como elemento de densificação do conteúdo das obrigações assumidas, especialmente quando incorporadas, de forma expressa ou implícita, aos instrumentos contratuais.

A relevância dessas normas se projeta também no âmbito probatório. O Código de Processo Civil estabelece que o laudo pericial deve indicar o método utilizado e demonstrar que ele é aceito pela comunidade técnica ou científica. Nesse contexto, a utilização de métodos consagrados em normas técnicas representa elemento de legitimação da prova pericial, conferindo maior robustez às conclusões apresentadas.

Por outro lado, laudos que desconsideram parâmetros técnicos reconhecidos ou deixam de indicar metodologia compatível com as normas aplicáveis tendem a ser objeto de questionamento, podendo comprometer sua credibilidade e, em situações extremas, sua própria validade como meio de prova.

Adicionalmente, no âmbito das relações de consumo, a observância de normas técnicas assume relevo específico. A colocação de produtos ou serviços no mercado em desacordo com normas expedidas por entidades reconhecidas pode caracterizar prática abusiva, reforçando a conexão entre a normalização técnica e os padrões jurídicos de qualidade e segurança exigidos dos empreendimentos imobiliários.

Dessa forma, as normas técnicas não devem ser compreendidas como meros referenciais auxiliares, mas como instrumentos centrais na definição do padrão de regularidade técnica das edificações e na avaliação jurídica das condutas adotadas. Sua correta compreensão e utilização permitem ao operador do direito não apenas interpretar com maior precisão os elementos técnicos do litígio, mas também estruturar estratégias mais eficazes na produção da prova e na defesa dos interesses envolvidos.

1.4) A crescente judicialização dos conflitos técnicos

O setor da construção civil e o mercado imobiliário têm experimentado, nos últimos anos, aumento significativo do número de disputas judiciais e arbitrais envolvendo questões técnicas. Vícios construtivos, falhas de desempenho, falta de manutenção ou mau uso,

divergências em medições de obras e discussões sobre avaliação de bens imóveis figuram entre os conflitos mais frequentes.

Nesses litígios, a análise técnica desempenha papel central. A identificação das causas de uma manifestação patológica construtiva ou a determinação do valor de um imóvel exige a aplicação de métodos técnicos específicos, aplicados por profissionais com reconhecida habilitação legal e formação adequada, baseados em normas reconhecidas. A adequada compreensão desses elementos não se alcança por meio de argumentação jurídica isolada, sendo indispensável a utilização de parâmetros técnicos reconhecidos e metodologias compatíveis com o objeto analisado.

As normas técnicas da ABNT, nesse contexto, desempenham função de referência metodológica e parâmetro objetivo de análise. Elas orientam a condução das perícias, fornecem critérios para a avaliação das edificações e contribuem para a padronização das conclusões técnicas apresentadas em juízo. A aderência do laudo pericial a métodos reconhecidos pela comunidade técnica tende a conferir maior credibilidade às conclusões apresentadas, enquanto sua ausência pode comprometer a consistência da prova.

Além disso, a crescente judicialização de conflitos técnicos evidencia a insuficiência de abordagens exclusivamente jurídicas para a adequada condução dessas demandas. O advogado que atua nesse campo passa a desempenhar papel que transcende a mera interpretação normativa, exigindo compreensão mínima da lógica técnica subjacente às controvérsias, capacidade de dialogar com peritos e assistentes técnicos e aptidão para estruturar estratégias probatórias compatíveis com a natureza do litígio.

Assim, a familiaridade com as normas técnicas deixa de ser um diferencial e passa a constituir requisito relevante para a atuação qualificada no contencioso envolvendo a construção civil. A capacidade de identificar a norma aplicável, compreender seu alcance e utilizá-la de forma estratégica na formulação de quesitos, na impugnação de laudos e na construção de teses jurídicas tende a impactar diretamente o resultado das demandas.

A judicialização crescente não apenas reforça a centralidade da técnica na resolução de conflitos do setor, como também impõe uma transformação no perfil da atuação jurídica, exigindo integração efetiva entre o conhecimento jurídico e os parâmetros técnicos que regem a atividade construtiva.

2

*FUNDAMENTOS JURÍDICOS
DA APLICAÇÃO DAS
NORMAS DA ABNT*

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA APLICAÇÃO DAS NORMAS DA ABNT

2.1) Natureza jurídica das normas técnicas

Sob o ponto de vista formal, as normas técnicas não são dispositivos jurídicos em sentido estrito, pois não são editadas pelo Poder Legislativo, nem integram diretamente o sistema de normas legais dotadas de coercibilidade imediata. Trata-se de instrumentos elaborados por entidade de natureza privada, no âmbito de processo de construção técnica baseado em consenso entre especialistas e representantes dos diversos segmentos envolvidos.

Entretanto, essa constatação não significa que as normas técnicas sejam juridicamente irrelevantes. Na prática, elas exercem influência significativa no sistema jurídico por diferentes mecanismos.

Em primeiro lugar, verifica-se a incorporação normativa por via legislativa ou regulatória. Em determinadas hipóteses, normas técnicas são expressamente referenciadas por leis ou regulamentos administrativos, passando a integrar o conteúdo de obrigações jurídicas positivas. Nesses casos, sua observância deixa de ser meramente recomendável e passa a assumir caráter vinculante, na medida em que se incorpora ao comando normativo estatal.

Em segundo lugar, as normas técnicas podem ser incorporadas ao conteúdo das relações privadas por meio de instrumentos contratuais. Cláusulas que determinam a observância de normas da

ABNT, seja de forma específica, seja por remissão genérica às normas aplicáveis, fazem com que tais parâmetros passem a integrar o conteúdo obrigacional assumido pelas partes. A partir dessa incorporação, a norma técnica deixa de atuar apenas como referência externa e passa a constituir critério jurídico de aferição do adimplemento contratual.

Além disso, quando uma norma se consolida como referência amplamente adotada no mercado, ela passa a representar um parâmetro técnico relevante para avaliar a conduta dos profissionais envolvidos em determinada atividade. Ainda que não haja previsão legal ou contratual expressa, a consolidação de determinada norma como referência amplamente aceita no meio técnico contribui para a definição do padrão de comportamento esperado dos agentes que atuam no setor.

Nesse contexto, as normas técnicas aproximam-se da noção de standard técnico de conduta, funcionando como critério de aferição da adequação das práticas adotadas. Sua observância tende a indicar atuação conforme a boa técnica, enquanto sua inobservância, quando injustificada, pode ser considerada elemento relevante na análise da adequação da conduta.

Importa destacar, contudo, que essa função não transforma automaticamente a norma técnica em fonte autônoma de obrigação jurídica. Sua relevância jurídica decorre da interação com o sistema normativo mais amplo, seja por meio de sua incorporação expressa, seja por sua utilização como critério de avaliação no âmbito da responsabilidade civil, da interpretação contratual ou da apreciação da prova técnica.

No campo das relações de consumo, essa interação assume contornos ainda mais evidentes. A legislação consumerista considera abusiva a colocação de produtos ou serviços no mercado em desacordo com normas expedidas por entidades reconhecidas, o que reforça o papel das normas técnicas como parâmetro de qualidade e segurança exigido dos fornecedores.

Por fim, no âmbito processual, a exigência de que a prova pericial se fundamente em métodos reconhecidos pela comunidade técnica contribui para consolidar a posição das normas técnicas como referência metodológica legítima. A aderência a tais parâmetros tende a conferir maior credibilidade à prova produzida, enquanto sua ausência pode comprometer a consistência da análise técnica apresentada.

Assim, a natureza jurídica das normas técnicas não se esgota na sua classificação formal como instrumentos não legislativos. Sua efetiva relevância reside na capacidade de influenciar, de maneira concreta, a definição do conteúdo das obrigações, a avaliação das condutas e a formação da prova nos litígios que envolvem matérias de natureza técnica.

2.2) Normas técnicas e responsabilidade civil

No campo da responsabilidade civil, a avaliação da conduta técnica adotada pelos agentes envolvidos na construção civil assume papel fundamental. Projetistas, construtores, incorporadores e fornecedores de sistemas construtivos devem atuar de acordo com padrões técnicos compatíveis com a natureza da atividade desempenhada.

As normas técnicas frequentemente fornecem parâmetros objetivos para essa avaliação. Elas podem indicar quais procedimentos são considerados adequados para determinado tipo de projeto, execução ou manutenção de edificações.

Todavia, é importante destacar que a mera desconformidade com uma norma técnica não gera automaticamente responsabilidade civil. Para que haja responsabilização jurídica, é necessário demonstrar a existência de dano e a relação causal entre a conduta adotada e o prejuízo alegado. A norma técnica, nesse cenário, não substitui esses elementos, mas atua como parâmetro relevante para sua análise.

Nessa perspectiva, a violação de norma técnica pode funcionar como elemento indicativo de culpa, na medida em que evidencia a adoção de comportamento potencialmente incompatível com o padrão técnico esperado. Por outro lado, a demonstração de que a conduta observou as normas técnicas aplicáveis tende a reforçar a tese de atuação diligente, podendo contribuir para afastar alegações de falha na prestação do serviço ou na execução da obra.

A análise da responsabilidade, entretanto, não se esgota na verificação do cumprimento ou descumprimento de normas técnicas. Em muitos casos, será necessário examinar se a norma invocada é efetivamente aplicável ao caso concreto, se estava vigente à época dos fatos e se sua interpretação foi realizada de forma adequada às circunstâncias específicas do empreendimento.

Além disso, a dinâmica de responsabilidades na construção civil é frequentemente influenciada pela atuação de múltiplos agentes, o que exige a identificação precisa das atribuições técnicas de cada

interveniente. Nesse ponto, normas que disciplinam a participação dos agentes no processo construtivo contribuem para a delimitação de deveres específicos e para a correta atribuição de eventuais falhas.

No âmbito das relações de consumo, a relevância das normas técnicas se intensifica. A colocação de produtos ou serviços no mercado em desconformidade com normas expedidas por entidades reconhecidas pode caracterizar defeito do produto ou serviço, reforçando a vinculação entre padrões técnicos e os deveres jurídicos de qualidade e segurança exigidos dos fornecedores.

A prova pericial assume papel decisivo nesse contexto, uma vez que a verificação da conformidade técnica da edificação, a identificação das causas de eventuais vícios e a análise do nexo causal dependem, em regra, de conhecimento especializado. A utilização de normas técnicas como referência metodológica na elaboração do laudo contribui para a consistência da análise, permitindo que o julgador fundamente sua decisão em critérios técnicos reconhecidos.

Portanto, as normas técnicas não atuam como fonte autônoma de responsabilização, mas como elemento estruturante na análise da conduta, na identificação da culpa e na formação da prova. Sua correta compreensão permite ao operador do direito não apenas interpretar adequadamente os aspectos técnicos da controvérsia, mas também construir estratégias mais eficazes na atribuição ou na exclusão de responsabilidade.

2.3) Normas técnicas e o Código de Processo Civil

Na última reforma processual introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015, o legislador adentrou o conteúdo do laudo pericial, fortalecendo significativamente o papel da prova técnica no processo judicial brasileiro. O artigo 473 estabelece requisitos rigorosos para a elaboração do laudo pericial, exigindo que o perito apresente a análise técnica realizada e indique o método utilizado, demonstrando que ele é predominantemente aceito pela comunidade científica ou técnica da área do conhecimento da qual se originou.

Essa exigência reforça a importância das normas técnicas como referência metodológica para a condução de perícias judiciais. Ao utilizar métodos e procedimentos reconhecidos pelas normas técnicas aplicáveis, o perito demonstra que sua análise está alinhada com o conhecimento técnico consolidado.

A atuação do advogado, nesse cenário, assume caráter eminentemente técnico-estratégico. A familiaridade com as normas aplicáveis permite não apenas a formulação de quesitos mais precisos e direcionados ao núcleo da controvérsia, como também viabiliza a identificação de eventuais inconsistências metodológicas no laudo apresentado.

A elaboração de quesitos técnicos deve buscar, sempre que possível, vincular a análise pericial a parâmetros normativos objetivos, direcionando o perito a se manifestar sobre a conformidade, ou não, da situação examinada com as normas técnicas aplicáveis. Essa abordagem contribui para reduzir o grau de subjetividade da prova e para estruturar a controvérsia em bases verificáveis.

Da mesma forma, a impugnação ao laudo pericial pode se apoiar na ausência de aderência a normas técnicas relevantes, na utilização de metodologia inadequada ou na falta de correlação entre os dados observados e as conclusões apresentadas. A identificação desses pontos exige compreensão mínima da lógica técnica envolvida, bem como conhecimento das normas que regem a matéria.

Importa destacar que a prova pericial não se limita à atuação do perito judicial. A participação de assistentes técnicos indicados pelas partes constitui instrumento relevante para a construção do contraditório técnico, permitindo a apresentação de interpretações alternativas, a crítica metodológica e o aprofundamento da análise dos fatos.

Nesse ambiente, as normas técnicas funcionam como linguagem comum entre os profissionais envolvidos, contribuindo para a qualificação do debate técnico e para a redução de divergências interpretativas baseadas em critérios subjetivos.

Assim, a correta utilização das normas técnicas no âmbito processual não apenas fortalece a qualidade da prova pericial, como também amplia a capacidade de atuação estratégica do advogado, permitindo uma abordagem mais precisa, consistente e eficaz na condução de litígios que envolvem questões de natureza técnica.

2.4) Normas técnicas e o Código de Defesa do Consumidor

A legislação consumerista também estabelece conexão relevante com a normalização técnica. O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 39, considera prática abusiva a colocação de produtos ou

serviços no mercado em desacordo com normas técnicas expedidas por órgãos oficiais ou entidades reconhecidas, citando expressamente a ABNT no caso da inexistência de normas específicas.

No setor da construção civil, essa disposição reforça a importância da observância de padrões técnicos de qualidade e segurança. O desempenho inadequado de uma edificação, quando relacionado ao descumprimento de parâmetros técnicos reconhecidos, pode caracterizar defeito do produto imobiliário, no caso de existência de relação de consumo.

Importa destacar que a análise da responsabilidade, no âmbito das relações de consumo, não se limita à verificação formal do cumprimento de normas técnicas. Ainda que sua observância constitua forte indicativo de adequação, a avaliação do defeito deve considerar o desempenho efetivo do produto ou serviço em face das legítimas expectativas do consumidor.

Por outro lado, a demonstração de que o empreendimento foi concebido e executado em conformidade com normas técnicas reconhecidas tende a reforçar a posição do fornecedor, especialmente quando associada à adequada informação prestada ao consumidor quanto ao uso, à operação e à manutenção da edificação.

Nesse ponto, ganha relevo a articulação entre normas técnicas e deveres de informação. A adequada elaboração e disponibilização de manuais de uso, operação e manutenção, em conformidade com parâmetros normativos aplicáveis, contribui para a delimitação das responsabilidades no período pós-entrega, especialmente em situações

que envolvem deterioração decorrente de uso inadequado ou ausência de manutenção.

A prova técnica também assume papel central na aplicação do regime consumerista, uma vez que a identificação da existência de vício e de sua origem depende, em regra, de análise especializada. A utilização de normas técnicas como referência na perícia contribui para a objetividade da avaliação e para a consistência das conclusões apresentadas.

Dessa forma, no âmbito do direito do consumidor, as normas técnicas não apenas informam o conteúdo das obrigações de qualidade e segurança, como também atuam como elemento relevante na caracterização do vício, na análise da responsabilidade e na formação da prova, assumindo papel central na solução de controvérsias envolvendo empreendimentos imobiliários.

3

NORMAS DA ABNT COMO PARÂMETRO CONTRATUAL

3. NORMAS DA ABNT COMO PARÂMETRO CONTRATUAL

3.1) Incorporação das normas técnicas aos contratos

Nos contratos relacionados à construção civil, as normas técnicas da ABNT são frequentemente utilizadas como referência para definir padrões de qualidade, critérios de execução e requisitos de desempenho das obras.

Essa incorporação pode ocorrer de forma expressa, quando o contrato menciona normas específicas que deverão ser observadas pelas partes. Em outros casos, a referência é feita de maneira genérica, por meio de cláusulas que determinam a observância das normas técnicas aplicáveis.

Quando uma norma técnica é incorporada ao contrato, ela passa a assumir função jurídica relevante, servindo como parâmetro para avaliar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes. Essa técnica de integração normativa contribui para a redução de ambiguidades contratuais, especialmente em contratos que envolvem prestações complexas e altamente técnicas. Ao estabelecer critérios claros de execução e desempenho, as normas técnicas funcionam como elemento de concretização das obrigações, conferindo maior previsibilidade à relação jurídica.

Além disso, a utilização de normas técnicas nos contratos desempenha papel relevante na alocação de riscos entre as partes. A

definição dos padrões técnicos aplicáveis permite delimitar, com maior precisão, as responsabilidades de cada agente, reduzindo zonas de incerteza que frequentemente dão origem a litígios.

Nesse contexto, a incorporação normativa também impacta diretamente a dinâmica probatória em eventual controvérsia. A existência de parâmetros técnicos previamente definidos facilita a demonstração do cumprimento ou descumprimento das obrigações, na medida em que permite a comparação objetiva entre a conduta adotada e os critérios estabelecidos.

A correta utilização das normas técnicas na estruturação contratual não apenas contribui para a prevenção de conflitos, como também fortalece a posição das partes em eventual litígio, ao fornecer parâmetros objetivos para a interpretação das obrigações e para a avaliação da conduta adotada.

Dessa forma, a incorporação de normas técnicas aos contratos é um instrumento estratégico de governança jurídica, capaz de elevar o nível de segurança das relações, aprimorar a alocação de riscos e conferir maior robustez à defesa dos interesses envolvidos.

3.2) Remissões genéricas e seus riscos

Embora seja comum a utilização de cláusulas que mencionam genericamente “*as normas técnicas aplicáveis*”, essa prática pode gerar incertezas relevantes. O universo das normas técnicas é amplo e está em constante atualização, o que pode dificultar a identificação precisa das normas aplicáveis ao empreendimento.

Essa indeterminação tende a se agravar em situações de conflito, nas quais cada parte pode invocar conjuntos normativos distintos para sustentar a adequação de sua conduta. A remissão genérica, nesse cenário, deixa de funcionar como elemento de segurança jurídica e passa a representar fator de ampliação da controvérsia, deslocando para a fase pericial a definição de quais normas seriam aplicáveis ao caso concreto.

Além disso, a utilização de cláusulas abertas pode comprometer a própria previsibilidade da relação contratual. A ausência de definição prévia dos parâmetros técnicos aplicáveis dificulta a adequada alocação de riscos entre as partes, na medida em que amplia o grau de incerteza quanto ao conteúdo das obrigações assumidas.

Outro aspecto relevante diz respeito à possibilidade de incorporação indireta de normas técnicas que não guardam relação direta com o objeto contratado, ou que sequer estavam em consideração pelas partes no momento da celebração do contrato. Em razão da amplitude da expressão “*normas aplicáveis*”, abre-se espaço para interpretações extensivas que podem alterar, de forma significativa, o equilíbrio originalmente pactuado.

Sob a perspectiva probatória, a remissão genérica também apresenta limitações. Em eventual litígio, a ausência de definição clara das normas aplicáveis tende a dificultar a demonstração objetiva do adimplemento ou do inadimplemento contratual, na medida em que o parâmetro de comparação não se encontra previamente delimitado.

Diante desse cenário, a utilização de referências genéricas deve ser adotada com cautela. Sempre que possível, recomenda-se a identificação específica das normas técnicas mais relevantes para o

objeto do contrato, especialmente aquelas relacionadas ao desempenho da edificação, à execução dos serviços e à manutenção do empreendimento.

A delimitação clara dos parâmetros técnicos aplicáveis contribui para a redução de ambiguidades, para a adequada alocação de riscos e para a facilitação da prova em eventual controvérsia. Mais do que isso, permite que as partes estabeleçam, de forma consciente e transparente, o nível de exigência técnica que regerá a relação contratual.

Assim, embora a remissão genérica possa ser útil em determinados contextos, sua utilização indiscriminada tende a comprometer a segurança jurídica da relação, devendo ser substituída, sempre que possível, por referências normativas mais precisas e alinhadas ao objeto do contrato.

Por essa razão, recomenda-se que contratos de construção civil façam referência específica às normas técnicas mais relevantes para o projeto em questão, como a ABNT NBR 15575, no caso de edificações habitacionais, a ABNT NBR 17170 que estabelece as condições e prazos de garantias, e a ABNT NBR 5674, em relação à gestão da manutenção das edificações.

3.3) Definição do marco temporal das normas

Outro aspecto importante refere-se à definição do momento em que se determina quais versões das normas técnicas serão aplicáveis ao contrato.

As normas da ABNT são periodicamente revisadas e atualizadas, refletindo avanços tecnológicos, aprimoramento de práticas

construtivas e evolução dos critérios de desempenho exigidos das edificações. Em razão dessa dinâmica, pode surgir controvérsia relevante quanto à versão normativa aplicável a determinado empreendimento, especialmente quando há alteração de normas ao longo do ciclo de desenvolvimento da obra.

Na ausência de definição contratual expressa, abre-se espaço para discussões sobre a aplicação de versões posteriores das normas técnicas, o que pode implicar a imposição de requisitos não previstos no momento da concepção do projeto ou da celebração do contrato. Essa situação tende a gerar insegurança jurídica, na medida em que altera, de forma potencialmente relevante, o conteúdo das obrigações originalmente assumidas pelas partes.

Sob a perspectiva jurídica, a definição do marco temporal contribui para a estabilização do conteúdo obrigacional, permitindo que a aferição do adimplemento contratual seja realizada com base em parâmetros técnicos previamente conhecidos e considerados pelas partes no momento da contratação.

A ausência dessa delimitação pode conduzir a interpretações que ampliam indevidamente o escopo das obrigações, especialmente quando se pretende exigir a observância de normas supervenientes que introduzem padrões mais rigorosos ou metodologias distintas daquelas originalmente aplicáveis.

Para evitar esse tipo de conflito, é recomendável que o contrato estabeleça expressamente qual será o marco temporal de referência, como a data da aprovação do projeto ou da assinatura do contrato.

A definição prévia desse marco não impede, evidentemente, a adoção voluntária de soluções técnicas mais atualizadas ao longo da execução da obra. Contudo, nesses casos, a incorporação de novos parâmetros deve ocorrer de forma expressa e consensual, evitando a imposição unilateral de exigências não originalmente pactuadas.

Do ponto de vista probatório, a clareza quanto ao marco temporal facilita a análise pericial, na medida em que delimita de forma objetiva os parâmetros técnicos que devem ser utilizados na avaliação da conformidade da obra. A perícia deixa de enfrentar discussões preliminares sobre a norma aplicável e passa a concentrar-se na verificação da aderência da execução aos critérios previamente definidos.

Deste modo, a definição do marco temporal das normas técnicas deve ser compreendida como elemento essencial de precisão contratual, contribuindo para a previsibilidade das relações, para a adequada alocação de riscos e para a redução de controvérsias decorrentes da evolução normativa ao longo do tempo.

3.4) Normas técnicas e alocação de responsabilidades

A incorporação de normas técnicas aos contratos exerce influência direta na delimitação das responsabilidades entre os diversos agentes envolvidos na construção civil. Em empreendimentos caracterizados pela atuação simultânea de múltiplos intervenientes, a definição precisa das atribuições técnicas de cada participante constitui elemento essencial para a adequada distribuição de riscos e para a redução de conflitos.

As normas técnicas da ABNT, ao disciplinarem aspectos relacionados ao projeto, à execução, ao uso e à manutenção das edificações, fornecem parâmetros objetivos que auxiliam na identificação dos deveres específicos de cada agente. Nesse contexto, sua utilização na estruturação contratual permite associar obrigações a funções técnicas determinadas, conferindo maior clareza à atuação de projetistas, construtores, incorporadores, fornecedores e usuários.

Nesse cenário, normas que tratam da participação dos intervenientes e da organização das atividades técnicas, como a ABNT NBR 5671, assumem papel relevante na delimitação das atribuições de cada agente ao longo do processo construtivo. Da mesma forma, normas relacionadas à manutenção e ao uso adequado das edificações, como a ABNT NBR 5674, a ABNT NBR 14037 e a ABNT NBR 16280, contribuem para a definição das responsabilidades no período posterior à entrega do empreendimento.

A vinculação entre normas técnicas e atribuições contratuais contribui para evitar a imputação genérica de responsabilidades, especialmente em situações em que a origem da falha depende da distinção entre diferentes fases do ciclo construtivo. A correta identificação do parâmetro técnico aplicável permite diferenciar, com maior precisão, falhas decorrentes de projeto, de execução, de materiais ou de ausência de manutenção adequada.

Essa delimitação assume especial relevância em controvérsias envolvendo vícios construtivos, nas quais a atribuição de responsabilidade exige a identificação da causa do problema e de sua relação com a conduta de determinado agente. A existência de parâmetros técnicos previamente definidos contribui para a

objetividade dessa análise, reduzindo o espaço para imputações imprecisas ou generalizadas.

Além disso, a estruturação contratual baseada em normas técnicas favorece a coerência entre o conteúdo das obrigações assumidas e as práticas efetivamente adotadas no empreendimento, contribuindo para a construção de um ambiente mais previsível e tecnicamente orientado.

A definição clara das atribuições técnicas associadas a cada agente ainda facilita a atuação pericial, na medida em que permite ao expert avaliar a conduta à luz de parâmetros previamente estabelecidos. A perícia passa a dispor de critérios mais objetivos para identificar desvios e correlacioná-los às responsabilidades correspondentes.

Importa destacar que a alocação de responsabilidades decorre da articulação entre o contrato, as normas técnicas aplicáveis e as circunstâncias concretas do empreendimento. As normas da ABNT não substituem a disciplina jurídica da responsabilidade, mas atuam como instrumento relevante para a organização e a precisão dessa distribuição.

A utilização adequada das normas técnicas na estruturação contratual constitui instrumento de qualificação da governança jurídica dos empreendimentos, com impacto direto na definição de deveres, na redução de ambiguidades e na efetividade da resolução de controvérsias no setor da construção civil.

4

***NORMA DE DESEMPENHO E
RESPONSABILIDADE
NA CONSTRUÇÃO***

4. NORMA DE DESEMPENHO E RESPONSABILIDADE NA CONSTRUÇÃO

4.1) A mudança de paradigma introduzida pela Norma de Desempenho

A introdução da Norma de Desempenho (ABNT NBR 15575) representou uma das transformações mais relevantes na normalização técnica da construção civil brasileira nas últimas décadas, constituindo um marco autorregulatório do setor. Essa norma estabelece critérios mínimos de desempenho para edificações habitacionais, considerando aspectos relacionados à segurança, habitabilidade e durabilidade das construções.

Tradicionalmente, as normas técnicas da construção civil possuíam caráter predominantemente prescritivo, definindo materiais e procedimentos construtivos específicos. A ABNT NBR 15575, entretanto, adota abordagem distinta, baseada no conceito de desempenho. Nesse modelo, o foco deixa de ser exclusivamente o modo de execução da obra e passa a concentrar-se nos resultados técnicos que a edificação deve apresentar ao longo de sua vida útil.

Essa mudança de paradigma produz impactos relevantes também no campo jurídico, pois amplia o alcance das discussões relacionadas à responsabilidade técnica. Em vez de limitar a análise à verificação do cumprimento de procedimentos construtivos, passa-se a avaliar se o empreendimento efetivamente alcança os níveis de desempenho

esperados, além de exigir dos usuários parâmetros especificados de uso, ocupação e manutenção.

Nesse contexto, amplia-se o espectro de avaliação da conduta dos agentes envolvidos, na medida em que o desempenho efetivo do empreendimento passa a constituir elemento central na análise de eventuais falhas. A discussão jurídica tende a se deslocar do *“como foi feito”* para o *“resultado que foi entregue”*, o que exige abordagem mais integrada entre técnica e direito.

Importa destacar que essa lógica não implica a adoção de um regime de responsabilidade automática ou objetiva fundada exclusivamente no resultado. A aferição da responsabilidade continua a depender da análise do caso concreto, especialmente no que se refere ao nexo causal e às condições de uso e manutenção da edificação. Ainda assim, o paradigma de desempenho amplia o campo de investigação técnica e influencia diretamente a construção da prova.

Além disso, a norma estabelece expectativas técnicas mínimas que passam a integrar, de forma indireta, o conteúdo das relações contratuais e das obrigações assumidas pelos agentes do setor. A definição desses parâmetros contribui para a objetivação do debate técnico, oferecendo critérios mais claros para a avaliação da adequação das edificações.

Deste modo, a ABNT NBR 15575 não apenas redefine os critérios técnicos aplicáveis à construção civil, como também repercute diretamente na estrutura das discussões jurídicas envolvendo vícios construtivos, desempenho das edificações e responsabilidade dos

agentes envolvidos, consolidando uma abordagem mais orientada a resultados e menos dependente de formalismos construtivos.

4.2) Requisitos técnicos de desempenho

A ABNT NBR 15575 estabelece um conjunto estruturado de requisitos mínimos que as edificações habitacionais devem atender ao longo de sua vida útil, organizados em três grandes dimensões: segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

Esses requisitos não se limitam a diretrizes genéricas, mas constituem parâmetros técnicos objetivos que orientam tanto a concepção quanto a avaliação do desempenho das edificações, assumindo papel central na análise de eventuais falhas construtivas.

No campo da segurança, a norma abrange aspectos relacionados à estabilidade estrutural, à segurança contra incêndio e à integridade física dos usuários. Trata-se de dimensão que envolve riscos diretos à vida e à integridade das pessoas, sendo frequentemente objeto de análise rigorosa em perícias técnicas e controvérsias judiciais. A verificação da conformidade com esses requisitos tende a ser determinante em situações que envolvem eventos críticos ou danos de maior gravidade.

No âmbito da habitabilidade, a norma contempla requisitos para garantir as condições de uso adequado da edificação, incluindo conforto térmico, desempenho acústico, estanqueidade, iluminação e ventilação. Esses elementos, embora não necessariamente vinculados a riscos estruturais, influenciam diretamente a qualidade de uso do imóvel e a sua adequação às expectativas legítimas dos usuários. Falhas nesses

aspectos são frequentemente objeto de litígios, especialmente quando comprometem a fruição regular do bem.

O requisito de sustentabilidade está associado ao comportamento da edificação ao longo de sua vida útil, visando garantir que a edificação seja durável, fácil de manter e eficiente. Este requisito abrange três pilares: durabilidade, que é a capacidade dos sistemas construtivos manterem seu desempenho ao longo do tempo, considerando as condições normais de uso e manutenção, manutenibilidade, que é a facilidade de se realizar a manutenção da edificação e de seus sistemas, e o impacto ambiental, que consiste no uso racional de recursos e gestão de resíduos.

Sob a perspectiva jurídica, esses três eixos estruturais fornecem critérios técnicos que permitem qualificar a análise de eventuais vícios construtivos. A identificação de uma falha passa a ser orientada não apenas pela constatação de um defeito visível, mas pela verificação de que determinado sistema não atingiu o nível mínimo de desempenho esperado.

Essa abordagem contribui para a objetivação do debate técnico, na medida em que reduz a margem de subjetividade na avaliação das condições da edificação. A análise deixa de se apoiar exclusivamente em juízos genéricos de adequação e passa a ser realizada com base em parâmetros previamente definidos.

Além disso, a estruturação dos requisitos em categorias distintas permite maior precisão na identificação da natureza da falha, facilitando a delimitação das responsabilidades envolvidas. A distinção entre problemas de segurança, de habitabilidade ou de sustentabilidade

contribui para a correta qualificação do vício e para a adequada condução da análise técnica e jurídica.

No âmbito probatório, esses requisitos funcionam como referência para a formulação de quesitos periciais e para a avaliação das conclusões apresentadas no laudo técnico. A perícia passa a se orientar por critérios normativos claros, o que contribui para a consistência da prova e para a fundamentação das decisões judiciais.

Dessa forma, os requisitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 15575 não apenas orientam a concepção e a execução das edificações, como também desempenham papel central na análise de sua adequação, na identificação de falhas e na estruturação das discussões jurídicas envolvendo o desempenho dos empreendimentos imobiliários.

4.3) Vida útil de projeto

Um dos conceitos centrais introduzidos pela norma é o de vida útil de projeto (VUP). Trata-se do período estimado durante o qual determinado sistema construtivo deve manter desempenho adequado, desde que observadas condições normais de uso e manutenção da edificação.

Importante observar que a vida útil de projeto não corresponde automaticamente ao prazo de garantia legal, embora esse conceito possa servir como referência técnica relevante na análise de deterioração prematura de componentes construtivos. Quando determinado sistema apresenta falhas muito antes do período em que se esperava a manutenção do desempenho previsto, podem surgir questionamentos

sobre a adequação do projeto, da execução ou dos materiais utilizados, ou ainda da manutenção aplicada, do eventual mau uso ou de fatores atribuídos a terceiros.

Importa destacar que a aferição da vida útil de projeto não se dá de forma automática ou isolada. A norma condiciona a manutenção do desempenho à observância de requisitos de uso, operação e manutenção da edificação, o que implica a necessidade de análise integrada das circunstâncias do caso concreto.

Assim, a verificação de eventual desconformidade em relação à VUP exige a consideração de múltiplos fatores, incluindo o cumprimento das rotinas de manutenção previstas, a adequação do uso do imóvel e a ocorrência de intervenções ou alterações posteriores à entrega do empreendimento.

Sob a perspectiva probatória, a VUP assume papel relevante na estruturação da análise pericial, servindo como parâmetro técnico para a avaliação da adequação temporal do desempenho dos sistemas construtivos. A perícia passa a considerar não apenas a existência da falha, mas também o momento em que ela se manifesta em relação à expectativa de vida útil do componente analisado.

Além disso, o conceito de vida útil de projeto contribui para a qualificação do debate jurídico ao permitir a diferenciação entre desgaste natural decorrente do uso regular e deterioração prematura associada a eventual inadequação técnica. Essa distinção é essencial para a correta atribuição de responsabilidades e para a delimitação das obrigações dos agentes envolvidos.

A vida útil de projeto, então, não deve ser avaliada como extensão automática de prazos de garantia, mas como instrumento técnico de avaliação do desempenho das edificações ao longo do tempo, assumindo papel relevante na análise de falhas construtivas e na formação do convencimento em controvérsias envolvendo a durabilidade dos sistemas.

4.4) Manutenção das edificações

A análise do desempenho das edificações não pode ser dissociada da correta manutenção predial. Nesse contexto, assume relevância a Norma de Manutenção de Edificações (ABNT NBR 5674), que estabelece requisitos para a gestão da manutenção dos edifícios.

A norma parte do pressuposto de que o desempenho dos sistemas construtivos está diretamente condicionado à realização de intervenções periódicas destinadas à preservação de suas características técnicas. A edificação, portanto, não é um produto estático, mas um sistema que demanda acompanhamento contínuo para manter os níveis de desempenho para os quais foi projetado.

Nesse cenário, a manutenção deixa de ser elemento acessório e passa a integrar o próprio regime de funcionamento da edificação. A ausência de manutenção adequada compromete, de forma progressiva, o desempenho dos sistemas, podendo conduzir à deterioração prematura de componentes que, em condições normais, apresentariam comportamento distinto.

No campo jurídico, essa dinâmica possui impactos relevantes na análise da responsabilidade por eventuais falhas construtivas. A

verificação de problemas relacionados ao desempenho da edificação exige a avaliação conjunta das condições de uso, das práticas de manutenção adotadas e das orientações técnicas fornecidas aos usuários.

A inexistência de plano de manutenção, a sua execução inadequada ou o descumprimento das rotinas recomendadas podem constituir fatores determinantes para a ocorrência de manifestações patológicas, interferindo diretamente na análise do nexo causal entre a conduta dos agentes da construção e o dano alegado.

Nesse contexto, a adequada implementação das diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 5674 contribui para a delimitação das responsabilidades no período pós-entrega, especialmente ao evidenciar a transferência do eixo de gestão técnica da edificação para o usuário ou para o condomínio.

A manutenção assume, assim, papel central na distinção entre falhas decorrentes de vícios construtivos e aquelas relacionadas ao uso ou à conservação inadequada do imóvel. A ausência de intervenções necessárias ao longo do tempo pode descaracterizar a imputação automática de responsabilidade ao construtor ou incorporador, exigindo análise mais aprofundada das circunstâncias do caso concreto.

Do ponto de vista probatório, a documentação relacionada à manutenção, como registros de inspeções, relatórios técnicos e comprovação de intervenções realizadas, torna-se elemento relevante na formação do convencimento judicial. A existência de histórico consistente de manutenção contribui para a adequada avaliação do comportamento da edificação ao longo do tempo.

A manutenção das edificações é, portanto, um componente essencial do sistema de desempenho estabelecido pela ABNT NBR 15575, assumindo papel determinante na preservação das condições técnicas do empreendimento e na análise jurídica de eventuais falhas construtivas.

4.5) Manual de uso da edificação

A adequada utilização e conservação das edificações depende, em grande medida, da correta orientação dos usuários quanto às condições de uso, operação e manutenção dos sistemas construtivos. Nesse contexto, assume relevância a ABNT NBR 14037, que estabelece diretrizes para a elaboração de manuais destinados aos proprietários, usuários e responsáveis pela gestão do imóvel.

O manual de uso não constitui mero documento informativo acessório, mas instrumento técnico essencial para a preservação do desempenho da edificação ao longo do tempo. Por meio dele, são transmitidas orientações quanto às condições adequadas de utilização dos sistemas, às rotinas de manutenção necessárias e às restrições de uso que devem ser observadas para evitar a degradação prematura dos componentes construtivos.

A existência de manual adequado permite a transferência qualificada de informações técnicas do construtor ou incorporador para o usuário, viabilizando a correta continuidade da gestão do empreendimento após a sua entrega. Nesse sentido, o manual integra o próprio sistema de desempenho da edificação, funcionando como elo entre a concepção técnica do empreendimento e sua utilização prática.

O manual de uso assume papel relevante na delimitação das responsabilidades no período pós-entrega. A adequada elaboração e disponibilização desse documento contribui para o cumprimento do dever de informação, especialmente no âmbito das relações de consumo, permitindo que o usuário tenha ciência das condições necessárias à preservação do desempenho do imóvel.

Por outro lado, a inexistência do manual, sua inadequação ou a ausência de orientações claras pode comprometer a caracterização de uso indevido por parte do usuário, na medida em que inviabiliza a demonstração de que as informações necessárias foram efetivamente disponibilizadas.

De forma correlata, a inobservância das orientações constantes do manual pode constituir elemento relevante na análise de eventuais falhas, especialmente quando a degradação do sistema decorre de utilização inadequada ou da ausência de manutenção recomendada. Nesses casos, a verificação do cumprimento das instruções fornecidas passa a integrar a análise do nexo causal.

A prova documental relacionada ao manual de uso, incluindo sua entrega, conteúdo e clareza das orientações, ganha, assim, papel relevante na formação do convencimento judicial. A demonstração de que o usuário foi adequadamente informado acerca das condições de uso e manutenção do imóvel contribui para a delimitação das responsabilidades e para a adequada avaliação das causas de eventual deterioração.

Dessa forma, o manual de uso é um instrumento técnico-jurídico de elevada relevância, integrando o sistema de desempenho da

edificação e assumindo papel central na articulação entre dever de informação, manutenção adequada e responsabilidade pelos sistemas construtivos.

4.6) Garantias e responsabilidades

A discussão acerca das garantias nas edificações exige a adequada distinção entre conceitos que, embora frequentemente confundidos na prática, possuem natureza e funções distintas no âmbito técnico e jurídico. Nesse contexto, assume relevância a ABNT NBR 17170, que apresenta parâmetros técnicos relacionados aos prazos recomendados de garantia para diferentes sistemas construtivos.

A garantia, sob a perspectiva técnica, corresponde ao período dentro do qual se espera que determinado sistema funcione adequadamente, considerando as condições normais de uso e manutenção. Trata-se de referência que orienta a expectativa de desempenho inicial dos componentes da edificação, funcionando como instrumento de organização das responsabilidades no período imediatamente posterior à entrega.

Importa destacar que os prazos indicados pela norma técnica não possuem natureza legal vinculante, não se confundindo com prazos prescricionais ou decadenciais estabelecidos pelo ordenamento jurídico. Ainda assim, tais parâmetros assumem relevância prática ao influenciar a formação da expectativa legítima quanto ao comportamento dos sistemas construtivos.

Sob a perspectiva jurídica, o prazo de garantia previsto no art. 618 do Código Civil, de cinco anos contados da entrega da obra, exerce

função estruturante na análise da responsabilidade por vícios construtivos. Este dispositivo foi recentemente interpretado pela Turma Nacional de Uniformização dos Juizados Especiais Federais que, ao julgar o Tema 366, com efeitos vinculantes para todo o sistema dos Juizados Especiais Federais do Brasil, assim decidiu em sessão realizada no dia 15 de abril de 2026:

“A pretensão indenizatória exige que o vício construtivo se manifeste dentro do prazo de garantia de cinco anos previsto no art. 618 do Código Civil, contado da entrega da obra.”

A garantia também não se confunde com a vida útil de projeto (VUP). Enquanto a VUP estabelece o horizonte temporal esperado de desempenho dos sistemas ao longo de sua existência, desde que realizadas as devidas manutenções pelos usuários, a garantia se limita a um período inicial de maior controle e previsibilidade, no qual eventuais falhas tendem a se manifestar com maior frequência.

Desta forma, a análise das garantias deve ser realizada em conjunto com outros elementos técnicos, como a observância das rotinas de manutenção e o cumprimento das orientações constantes do manual de uso da edificação. A ausência desses fatores pode influenciar diretamente a avaliação do desempenho do sistema e a atribuição de responsabilidades.

As garantias previstas em normas técnicas, então, permitem a organização técnica das expectativas de desempenho inicial das edificações, sem prejuízo da necessária análise jurídica da responsabilidade à luz das circunstâncias concretas de cada caso.

5

***NORMAS DA ABNT
APLICADAS EM PERÍCIAS
JUDICIAIS E ARBITRAIS***

5. NORMAS DA ABNT APLICADAS EM PERÍCIAS JUDICIAIS E ARBITRAIS

5.1) A importância da prova técnica

Grande parte das disputas relacionadas à construção civil envolve questões que dependem de conhecimento técnico especializado. Identificação de manifestações patológicas construtivas, análise de falhas de execução, testes e ensaios, verificação de conformidades com o projeto, análise de danos e quantificação de custos e valores são exemplos de situações em que a compreensão adequada dos fatos exige exame técnico detalhado.

Nesses casos, a prova pericial desempenha papel fundamental na formação da convicção do julgador, constituindo elemento relevante na construção do conjunto probatório a ser desenvolvido pelas partes. A perícia técnica permite traduzir questões de natureza essencialmente técnica para o contexto jurídico, fornecendo subsídios objetivos para a decisão judicial, através de profissionais habilitados e capacitados.

Nesse sentido, como visto anteriormente, o Código de Processo Civil estabelece requisitos específicos para a elaboração do laudo pericial, exigindo a apresentação de análise técnica ou científica, a indicação do método utilizado e a fundamentação das conclusões alcançadas. Tais exigências reforçam a necessidade de que a prova técnica seja conduzida com base em critérios objetivos, metodologias adequadas e referenciais reconhecidos pelo meio técnico.

5.2) Normas técnicas como referência metodológica

Nesse contexto, as normas técnicas devem funcionar como referência metodológica para a condução da perícia, se tornando balizamento para a análise a ser desenvolvida pelo perito. Essas normas estabelecem conceitos, procedimentos e diretrizes que contribuem para a padronização de processos investigativos tecnicamente fundamentados e para a transparência da metodologia adotada.

Entre as normas mais relevantes nesse campo destaca-se a Norma de Perícias de Engenharia na Construção Civil (ABNT NBR 13752), que estabelece diretrizes para a realização de perícias envolvendo obras e edificações.

Essa norma orienta a condução do processo investigativo a ser desenvolvido pelo profissional ao longo da perícia, incluindo a análise da documentação técnica disponível, verificação do objeto pericial, identificação de causas prováveis, a verificação do nexo causal e determinação de eventuais responsabilidades técnicas. Dessa forma, a norma contribui para que a perícia seja conduzida de maneira estruturada, fundamentada e tecnicamente consistente.

A ABNT NBR 13752, amplamente discutida, foi revisada e ampliada em 2024, com a inserção de temas bastante relevantes para trazer a transparência nas relações entre intervenientes e na prevenção dos conflitos entre os envolvidos na indústria da construção civil. A nova versão traz um novo conceito de perícia de engenharia com novas definições de espécies de perícias, em cinco grandes grupos, padronizando trabalhos técnicos e laudos periciais após a sua publicação.

5.3) Laudos de Vistoria de Constatação, Conformidade e Causalidade

A perícia do tipo Vistoria de Análise de Causalidade encontra-se amplamente consolidada nos meios técnico e jurídico, consistindo em procedimento investigativo destinado a apurar, mediante metodologia cientificamente fundamentada, a existência ou inexistência de nexo causal entre as manifestações patológicas observadas e suas respectivas causas. Trata-se da modalidade de laudo pericial mais frequentemente utilizada pelos peritos judiciais na produção da prova técnica.

Entretanto, nas relações jurídicas envolvendo projetistas, incorporadores, construtores e usuários de imóveis e edificações, os laudos de Vistoria de Constatação e de Vistoria de Conformidade, realizados nas diversas fases do empreendimento, desde os estudos preliminares e a execução da obra até a entrega, o período pós-ocupação ou eventual paralisação dos serviços, desempenham papel relevante na formação da prova técnica, permitindo o adequado registro das condições da edificação e subsidiando a solução de controvérsias quanto à conformidade construtiva e à apuração de responsabilidades.

A norma técnica, conforme bem exemplificada pelas metodologias apresentadas, esclarece, fundamenta e traz os requisitos específicos mínimos que os laudos técnicos devem conter e podem variar a depender da finalidade do que se pretende obter com o trabalho técnico.

Vale destacar que para as relações de consumo, o Laudo de Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra se torna imprescindível se executado no momento correto, visto que tem como objetivo a

constatação de fatos, com o propósito de verificar o atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, identificação e caracterização de anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades na data da vistoria de entrega do empreendimento ou unidades autônomas.

Ou seja, a prova técnica pode se valer de inúmeros tipos de laudos, testes, ensaios, exames, relatórios e documentos, que em conjunto ou de forma individualizada, possam servir de base para esclarecimentos e a conclusão da prova técnica de forma clara e fundamentada.

Neste viés, é muito importante se definir qual o tipo de laudo é necessário, qual a metodologia que deve ser adotada, e principalmente em que momento aquele laudo está sendo executado para se levar em consideração no trabalho a fase em que se encontra o sistema em análise.

5.4) Inspeção predial

Embora esta norma não se aplique à instrução de ações judiciais voltadas à apuração de responsabilidades por eventuais irregularidades construtivas, não constituindo, portanto, espécie de perícia, em muitas situações a análise técnica de uma edificação exige a realização da Inspeção Predial. Nesse contexto assume relevância a Norma de Inspeção Predial (ABNT NBR 16747), que estabelece diretrizes, conceitos e procedimentos para a avaliação global das edificações e tem por objetivo constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento sistêmico do comportamento em uso ao longo da

vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação.

A inspeção predial compreende a análise das condições de utilização da edificação, a identificação de anomalias nos sistemas construtivos e a avaliação das práticas de manutenção adotadas ao longo da vida útil do empreendimento. Destina-se a instruir a gestão da edificação durante sua fase de uso, e não a fundamentar ações judiciais voltadas à apuração de responsabilidades por eventuais irregularidades construtivas.

5.5) Incorporação imobiliária

A Norma de Incorporação Imobiliária (ABNT NBR 12721) é a norma técnica brasileira que estabelece critérios para o cálculo de áreas, definição de frações ideais e estimativa de custos de construção em edificações sob o regime condominial. Essa norma possui papel fundamental no cumprimento da Lei Federal nº 4.591/64 (Lei das Incorporações Imobiliárias), servindo como a base técnica para o registro e para a comercialização de imóveis na planta.

A norma define métodos para padronizar como as áreas de um empreendimento são medidas e como os custos são distribuídos. Seus principais componentes são:

- Quadros da ABNT NBR 12721: conjunto de planilhas (Quadros I a VIII) que detalham as áreas privativas, comuns e acessórias de cada unidade autônoma.

- **Custo Unitário Básico (CUB):** calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), como referência para estimar o custo global da obra.
- **Área Equivalente:** conceito que ajusta áreas com custos de construção diferentes (como varandas ou garagens) para uma "área virtual" comparável à área coberta padrão, permitindo um rateio de custos mais justo.

A ABNT NBR 12721 garante transparência e segurança jurídica nas relações entre incorporadores, construtores e compradores. Seus impactos diretos incluem informações essenciais para a legalização do empreendimento, por exemplo, uma vez que o preenchimento correto dos quadros da norma é elemento determinante para registrar o Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, o que permite a venda legal das unidades antes da conclusão da obra.

Além disso, a norma estabelece o cálculo da fração ideal de cada unidade, que determina a participação do proprietário no terreno e nas despesas do condomínio, o que impacta diretamente a cobrança da taxa condominial e lançamento do IPTU. Permite ainda que o comprador tenha a exata informação sobre a composição do custo da obra, diferenciando o padrão de acabamento e a composição das áreas que formam o preço final do imóvel.

5.6) Reforma em edificações

A realização de reformas em edificações exige planejamento adequado e acompanhamento por profissionais legalmente habilitados, pois intervenções executadas sem os devidos cuidados podem

comprometer a segurança, o desempenho e a durabilidade da construção. Com esse objetivo a norma ABNT NBR 16280 – Reforma em Edificações, estabelece diretrizes para a gestão e o controle das reformas, tanto em áreas comuns quanto em unidades privativas.

A norma tem como principal instrumento o plano de reforma, documento elaborado antes do início das obras, destinado a descrever os serviços a serem executados, identificar possíveis impactos sobre sistemas e componentes da edificação e permitir a análise técnica das intervenções propostas. O plano deve ser compatível com a complexidade da obra e conter informações como a descrição dos serviços, procedimentos executivos, projetos e documentos técnicos aplicáveis, além da identificação dos profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução.

A análise prévia do plano busca verificar a compatibilidade das obras com os sistemas existentes e sua conformidade técnica e legal. Somente após essa etapa as intervenções devem ser iniciadas, mantendo-se os respectivos registros técnicos. Dessa forma, o plano de reforma constitui importante instrumento de gestão preventiva, contribuindo para a preservação do desempenho, da vida útil e da segurança das edificações.

5.7) Formulação de quesitos técnicos

O conhecimento das normas técnicas também permite ao advogado, em conjunto com o assistente técnico, formular quesitos mais precisos e eficazes na condução da prova pericial. Essas perguntas, quando direcionadas a aspectos específicos da conformidade

normativa, contribuem significativamente para o esclarecimento das questões técnicas envolvidas no litígio.

Além disso, a familiaridade com essas normas permite avaliar criticamente a metodologia utilizada pelo perito e identificar eventuais lacunas ou inconsistências na análise apresentada. Essa atuação pode, inclusive, justificar a apresentação de quesitos complementares ou pedidos de esclarecimentos, contribuindo para o aperfeiçoamento da prova técnica e para o adequado esclarecimento dos fatos discutidos no processo.

6

NORMAS DA ABNT E SUA APLICAÇÃO NOS LITÍGIOS

6. NORMAS DA ABNT E SUA APLICAÇÃO NOS LITÍGIOS

6.1) A crescente utilização das normas técnicas pelos tribunais

Nos últimos anos, a jurisprudência brasileira tem reconhecido de forma cada vez mais clara a relevância das normas técnicas como parâmetro para a análise de litígios envolvendo a construção civil e o mercado imobiliário, além de outras áreas do conhecimento ligadas à engenharia e arquitetura.

Embora não possuam natureza legislativa, essas normas são frequentemente consideradas expressão do estado da arte, convergência técnica do meio especializado e do padrão de qualidade esperado na execução de obras.

6.2) Normas técnicas como critério de aferição de culpa

Em disputas relacionadas a vícios construtivos, os tribunais frequentemente analisam se o comportamento técnico adotado pelos agentes envolvidos na construção observou os padrões reconhecidos como referência da boa técnica de engenharia.

Nesse contexto, o descumprimento injustificado de normas técnicas relevantes pode ser interpretado como indício de imperícia ou inadequação técnica, assim como uso e ocupação inadequados.

Por outro lado, a demonstração de que os procedimentos adotados estavam alinhados com normas reconhecidas pode contribuir para afastar alegações de falha técnica.

6.3) A norma técnica como elemento de fundamentação

Em diversas decisões judiciais, as normas técnicas aparecem não apenas como referência pericial, mas também como elemento de fundamentação da própria decisão judicial.

Ao recorrer a essas normas, o julgador busca identificar qual seria o padrão técnico esperado em determinada situação, utilizando critérios objetivos reconhecidos pela comunidade profissional.

A jurisprudência brasileira tem utilizado com frequência normas técnicas da ABNT como parâmetro de avaliação da conduta técnica em litígios envolvendo engenharia e construção civil, como exemplificado a seguir.

TJSP – nulidade de perícia por descumprimento de norma técnica

Agravo de Instrumento 2196638-11.2019.8.26.0000 – TJSP

O tribunal anulou a perícia realizada em processo judicial por entender que o laudo não indicou metodologia adequada e não observou as diretrizes das normas técnicas aplicáveis.

Trecho da decisão:

“Laudo pericial e esclarecimentos ofertados pelo auxiliar do juízo que deixaram de atender aos ditames do 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.”

Esse precedente demonstra que a observância das normas técnicas pode ser considerada requisito de validade da própria prova pericial.

TJSP – responsabilidade civil baseada em descumprimento de norma técnica

Apelação Cível 1017445-92.2018.8.26.0451 – TJSP

Nesse caso, o tribunal confirmou a condenação por danos decorrentes de acidente em condomínio.

A decisão destacou que o laudo pericial apontou a inexistência de conformidade do local com normas técnicas de segurança.

Trecho da decisão:

“Laudo pericial que se apresenta conclusivo, apontando a falta de conformidade do local com as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).”

A decisão reforça que o descumprimento de normas técnicas pode constituir elemento relevante para caracterização da culpa.

7

***NORMAS DA ABNT
EM DISPUTE BOARDS
E NA ARBITRAGEM***

7. NORMAS DA ABNT EM DISPUTE BOARDS E NA ARBITRAGEM

7.1) A natureza técnica das disputas em obras

Os contratos de construção e de infraestrutura apresentam elevada complexidade técnica. Projetos de engenharia envolvem múltiplas disciplinas, sistemas construtivos sofisticados e grande volume de documentação técnica, o que faz com que muitos conflitos tenham origem em questões eminentemente técnicas.

Por essa razão, métodos extrajudiciais de resolução de conflitos no setor da construção civil tendem a valorizar a participação de especialistas capazes de compreender a natureza técnica das controvérsias. Nesse contexto, os Dispute Boards e a arbitragem têm se consolidado como instrumentos relevantes para a solução de conflitos em contratos de engenharia.

Em ambos os mecanismos, a análise técnica assume papel central, e as normas da ABNT frequentemente funcionam como referência objetiva para a avaliação das questões discutidas.

7.2) Normas técnicas como linguagem comum entre especialistas

Uma das dificuldades recorrentes em disputas envolvendo engenharia consiste na existência de diferentes interpretações técnicas acerca de determinado problema construtivo.

As normas técnicas contribuem para reduzir essa divergência interpretativa ao fornecer parâmetros objetivos reconhecidos pela comunidade profissional. Quando um contrato estabelece a observância de determinadas normas técnicas, cria-se uma linguagem comum entre projetistas, construtores, peritos e os operadores do direito.

Assim, as normas da ABNT funcionam como importante instrumento de harmonização técnica na análise de controvérsias relacionadas à execução de obras.

7.3) Normas técnicas na atuação dos Dispute Boards

Nos contratos de infraestrutura e construção que adotam Dispute Boards, as decisões ou recomendações emitidas pelo comitê frequentemente dependem da avaliação técnica de situações ocorridas durante a execução do contrato.

Questões como divergências de projeto, falhas de execução, desempenho inadequado de sistemas construtivos e desequilíbrio econômico-financeiro são frequentemente analisadas à luz de parâmetros técnicos reconhecidos.

Nesse contexto, normas relacionadas ao desempenho das edificações, à participação dos intervenientes e à execução de serviços

de engenharia são frequentemente utilizadas como referência para a análise das disputas.

7.4) Normas técnicas na prova técnica arbitral

Na arbitragem, a prova técnica assume papel semelhante ao observado no processo judicial. A análise de questões técnicas complexas frequentemente exige a participação de peritos especializados, cujos trabalhos se apoiam em metodologias reconhecidas.

Embora não vinculadas ao Código de Processo Civil, assim como ocorre nas perícias judiciais, as normas da ABNT fornecem parâmetros metodológicos e critérios técnicos utilizados na elaboração de relatórios periciais ou pareceres técnicos apresentados no procedimento arbitral.

8

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS E NORMAS DA ABNT

8. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS E NORMAS DA ABNT

8.1) A engenharia de avaliações em nosso meio

A determinação do valor de bens constitui atividade técnica especializada que exige a aplicação de métodos científicos e critérios objetivos de análise fundamentada de dados de mercado. No campo imobiliário, essa atividade assume particular relevância em diversas situações jurídicas, como desapropriações, ações renovatórias de locação, revisões contratuais e disputas relacionadas a indenizações. Desta forma, Avaliação de Bens é um dos cinco grupos de tipos de perícias de engenharia, e possui norma técnica específica.

A engenharia de avaliações desenvolveu, ao longo do tempo, um conjunto de métodos e procedimentos destinados à determinação técnica do valor de bens.

8.2) A série de normas de avaliação de bens

No Brasil, os procedimentos técnicos de avaliação são disciplinados pela série normativa ABNT NBR 14653, composta por diferentes partes que tratam de modalidades específicas de avaliação e estabelecem diretrizes metodológicas para a determinação do valor de bens.

Conforme estabelece a referida norma, Engenharia de Avaliações consiste no conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens, seus frutos e direitos, por arquitetos ou engenheiros. As normas que compõem os diversos capítulos dessa série são as seguintes:

- ABNT NBR 14653-1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653-3: Imóveis rurais
- ABNT NBR 14653-4: Empreendimentos
- ABNT NBR 14653-5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- ABNT NBR 14653-6: Recursos naturais e ambientais
- ABNT NBR 14653-7: Patrimônios históricos

Essas normas estabelecem princípios, conceitos e metodologias utilizados na determinação do valor de bens em diferentes contextos.

A observância dessa série normativa contribui para a padronização dos procedimentos avaliatórios, assegurando maior transparência, rastreabilidade metodológica e consistência técnica às conclusões apresentadas por profissional devidamente habilitado e capacitado.

8.3) Métodos de avaliação

Entre os métodos mais utilizados em avaliações imobiliárias destaca-se o método comparativo de dados de mercado, que é

classificado como um método direto, considerado o procedimento preferencial sempre que houver disponibilidade de dados confiáveis de mercado.

Esse método consiste na comparação entre o imóvel objeto da avaliação e outros imóveis com características semelhantes, cujos valores de mercado sejam conhecidos. A aplicação correta desse procedimento exige tratamento técnico adequado das diferenças existentes entre os bens comparáveis.

Além do método comparativo direto, a série normativa prevê outros procedimentos, como o método evolutivo, o método involutivo e o método da capitalização da renda, cuja aplicação depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados. A escolha do método deve ser tecnicamente justificada e compatível com o objetivo do trabalho avaliatório.

8.4) Avaliações em disputas judiciais e arbitrais

Em disputas judiciais e arbitrais envolvendo avaliação de bens, a observância das normas técnicas aplicáveis é fundamental para garantir a credibilidade e consistência das conclusões apresentadas.

Laudos avaliatórios que desconsideram os critérios metodológicos estabelecidos pelas normas técnicas certamente serão questionados pelas partes e até mesmo anulados em determinadas situações, por desobediência aos critérios que regem o exercício profissional regular.

Por essa razão, o advogado que atua em litígios envolvendo avaliação imobiliária deve possuir compreensão básica da lógica e dos métodos previstos na série normativa da ABNT NBR 14653.

9

***BOAS PRÁTICAS NA
UTILIZAÇÃO DAS
NORMAS DA ABNT***

9. BOAS PRÁTICAS NA UTILIZAÇÃO DAS NORMAS DA ABNT

9.1) Identificação da norma aplicável

A correta utilização das normas técnicas exige, em primeiro lugar, a identificação da norma efetivamente aplicável ao caso concreto. O normativo da construção civil e do mercado imobiliário é amplo, e nem todas as normas possuem relação direta com o objeto da controvérsia analisada.

Antes de citar determinada norma técnica, é fundamental verificar sua pertinência em relação ao tipo de obra, sistema construtivo ou atividade técnica envolvida.

9.2) Verificação da versão normativa temporal

Outro aspecto relevante refere-se à verificação da versão normativa aplicável. O arcabouço normativo é dinâmico, sendo as normas técnicas periodicamente revisadas e atualizadas para refletir avanços tecnológicos, novos materiais, alterações metodológicas e mudanças nas práticas do setor. Em disputas envolvendo obras executadas em períodos anteriores, é essencial identificar qual versão da norma estava vigente à época da elaboração do projeto ou da execução da obra. A aplicação de requisitos contidos em revisões posteriores, sem a devida contextualização temporal, pode conduzir a conclusões tecnicamente inadequadas.

Essa verificação torna-se especialmente relevante em perícias envolvendo edificações antigas, retrofit, reformas, ampliações ou intervenções posteriores, nas quais podem coexistir diferentes referenciais normativos aplicáveis às distintas fases do imóvel.

9.3) Interpretação contextualizada

A aplicação adequada das normas técnicas exige, ainda, interpretação contextualizada. Muitas normas estabelecem diretrizes gerais que devem ser adaptadas às condições específicas de cada empreendimento.

Assim, a simples identificação de desconformidade com determinado item normativo não é suficiente para concluir pela existência de falha técnica. Todo vício construtivo configura uma patologia, porém nem toda patologia é um vício construtivo. É necessário analisar o contexto técnico do empreendimento e as circunstâncias concretas da execução da obra para se identificar a correta origem daquela anomalia.

Em outras palavras, uma anomalia ou uma manifestação patológica pode possuir uma ou mais causas. Por outro lado, a origem da anomalia não está atrelada exclusivamente a uma falha construtiva, podendo ser resultado de um uso indevido, ausência ou ineficiência de manutenção, ou apenas do fim da vida útil daquele sistema (decrepitude), visto que os componentes e sistemas não duram para sempre e cada um possui a sua vida útil e suas particularidades de manutenções que devem ser seguidas conforme os manuais.

10

*RECOMENDAÇÕES AO
ADVOGADO NA APLICAÇÃO
DAS NORMAS DA ABNT*

10. RECOMENDAÇÕES AO ADVOGADO NA APLICAÇÃO DAS NORMAS DA ABNT

10.1) Compreensão básica da lógica normativa

O advogado que atua na área da construção civil e no mercado imobiliário não precisa dominar todos os detalhes técnicos das normas de engenharia. Entretanto, é fundamental compreender sua estrutura básica e seu papel na definição de padrões técnicos de qualidade.

Essa compreensão permite interpretar adequadamente relatórios técnicos, participar de discussões periciais e formular argumentos jurídicos mais consistentes.

O entendimento da lógica normativa auxilia, ainda, na análise da pertinência da norma citada, da versão aplicável ao caso concreto e da forma como foi utilizada na fundamentação técnica, evitando interpretações literais descontextualizadas ou conclusões baseadas apenas em citações normativas isoladas.

10.2) Utilização preventiva das normas

Uma das formas mais eficazes de reduzir conflitos em contratos de construção consiste na utilização preventiva das normas técnicas na redação contratual. A indicação expressa dos referenciais normativos aplicáveis ao empreendimento contribui para estabelecer critérios objetivos de projeto, execução, controle e manutenção.

Cláusulas que definem claramente os padrões técnicos aplicáveis ao empreendimento contribuem para reduzir ambiguidades e orientar a execução da obra e facilitam a verificação do cumprimento das obrigações contratuais. Essa definição prévia também auxilia na delimitação das responsabilidades técnicas das partes envolvidas.

10.3) Formulação adequada de quesitos periciais

Nas disputas judiciais envolvendo questões técnicas, a formulação de quesitos periciais constitui ferramenta estratégica fundamental. Perguntas bem formuladas podem direcionar a análise pericial para aspectos efetivamente decisivos da controvérsia, contribuindo para maior objetividade da prova técnica.

O conhecimento das normas técnicas aplicáveis permite ao advogado, em conjunto com o assistente técnico, elaborar quesitos mais precisos e tecnicamente fundamentados, direcionados ao cerne da questão. Essa abordagem evita questionamentos genéricos ou descontextualizados, que frequentemente desviam o foco da perícia e, não raramente, mais confundem do que esclarecem.

10.4) Análise crítica do laudo pericial

Após a apresentação do laudo pericial, cabe ao advogado, juntamente com o assistente técnico, examinar se a análise realizada pelo perito observou metodologia adequada e se as conclusões apresentadas estão coerentes com os elementos técnicos examinados.

Também é importante verificar eventuais inconsistências metodológicas, lacunas técnicas ou interpretações inadequadas de

normas técnicas. Constatadas tais falhas, pode-se justificar a solicitação de esclarecimentos adicionais, a apresentação de quesitos complementares ou a apresentação de parecer técnico crítico ao laudo judicial, de modo a complementar a prova técnica.

Essa atuação contribui para o adequado esclarecimento dos fatos e para a formação de convencimento judicial com base em fundamentos técnicos consistentes.

11

CONCLUSÃO

11. CONCLUSÃO

A elaboração desta publicação partiu de uma constatação simples e ao mesmo tempo urgente: o distanciamento entre o conhecimento jurídico e o conhecimento técnico tem sido, historicamente, um dos principais fatores de ineficiência na resolução de conflitos envolvendo a construção civil e o mercado imobiliário. Litígios que poderiam ser prevenidos na fase contratual se arrastam por anos nas instâncias judiciais. Perícias que deveriam esclarecer acabam por aprofundar controvérsias. Decisões judiciais são proferidas sem a compreensão adequada dos parâmetros técnicos que deveriam orientá-las.

A iniciativa conjunta do CONJUR-CBIC e do IBAPE que originou este Roteiro Prático nasce exatamente do reconhecimento de que essa lacuna precisa ser enfrentada de forma sistemática e colaborativa. Direito e engenharia não são campos opostos: são disciplinas complementares que, quando articuladas de forma qualificada, produzem relações contratuais mais sólidas, processos mais eficientes e decisões tecnicamente mais consistentes.

Ao longo dos capítulos, buscou-se demonstrar que as normas técnicas da ABNT não são instrumentos exclusivos do universo da engenharia. Elas integram contratos, fundamentam perícias, orientam decisões judiciais e arbitrais, delimitam responsabilidades e estruturam a prova técnica. Ignorá-las é atuar com uma visão parcial da realidade

dos empreendimentos, e essa visão parcial tem consequências concretas para os clientes que dependem de uma atuação jurídica qualificada.

A aproximação entre advogados e engenheiros, no entanto, não se constrói apenas com publicações. Ela exige mudança de postura de ambos os lados. O advogado precisa desenvolver disposição genuína para compreender a lógica técnica subjacente às controvérsias em que atua. O engenheiro precisa reconhecer que a dimensão jurídica das relações contratuais e dos litígios não é acessória, mas parte essencial do ambiente em que sua atividade se desenvolve.

Esta publicação é uma contribuição para esse diálogo, não seu ponto de chegada.

Para o advogado que chegou até aqui, a mensagem final é direta: o domínio das normas técnicas da ABNT não transforma o jurista em engenheiro, nem é esse o objetivo. O que se busca é uma competência de interface: a capacidade de identificar a norma relevante, compreender seu alcance, utilizá-la estrategicamente na fase contratual e na condução da prova, e dialogar com o assistente técnico em bases tecnicamente informadas. Essa competência não se adquire de uma vez. Ela se constrói caso a caso, com o suporte de profissionais especializados e com a disposição de aprender com cada perícia, cada laudo e cada decisão judicial que coloque uma norma técnica no centro do debate.

O setor da construção civil brasileiro é um dos mais relevantes para a economia nacional e para a qualidade de vida da população. Sua complexidade técnica exige, à altura, uma atuação jurídica igualmente qualificada.

Esta publicação é um convite a essa qualificação, e o CONJUR-CBIC e o IBAPE estão comprometidos em continuar contribuindo para essa aproximação necessária entre o direito e a técnica.

ANEXOS

ANEXO 1

Fluxograma



SELEÇÃO DAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS ▼



INTERPRETAÇÃO DA PERTINÊNCIA NORMATIVA ▼

- ▶ Se estavam vigentes na época da obra
- ▶ Se são aplicáveis ao tipo de construção
- ▶ Se houve incorporação ao contrato
- ▶ Se alcançam as controvérsias discutidas



UTILIZAÇÃO ESTRATÉGICA NO CASO CONCRETO ▼

- ▶ Fundamentar cláusulas contratuais
- ▶ Orientar pareceres jurídicos
- ▶ Formular quesitos periciais
- ▶ Analisar e impugnar laudos técnicos
- ▶ Questionar metodologia pericial
- ▶ Sustentar argumentos em arbitragem ou dispute board



AVALIAÇÃO DO IMPACTO JURÍDICO ▼

- ▶ Responsabilidade civil
- ▶ Cumprimento contratual
- ▶ Caracterização de vícios construtivos
- ▶ Definição de valor em avaliações imobiliárias
- ▶ Aplicação na decisão do conflito

ANEXO 2

Mapa das principais normas da ABNT utilizadas na construção civil

Área técnica	Norma	Tema principal	Utilização jurídica
Desempenho da edificação	NBR 15575	Requisitos de desempenho das edificações	Discussões sobre vícios construtivos
Gestão da edificação	NBR 5674	Plano de manutenção predial	Responsabilidade por deterioração
Uso da edificação	NBR 14037	Manual do proprietário	Definição de responsabilidades
Garantias construtivas	NBR 17170	Prazos técnicos de garantia	Discussões sobre vícios construtivos
Intervenientes da obra	NBR 5671	Responsabilidades técnicas dos agentes da obra	Definição de responsabilidades
Reformas em edifícios	NBR 16280	Procedimentos técnicos para reformas	Danos decorrentes de intervenções
Orçamento e incorporação imobiliária	NBR 12721	Avaliação de custos de construção e cálculo do CUB	Orçamento de incorporações, perícias de custos de obra e revisões contratuais
Metodologia pericial	NBR 13752	Procedimentos para perícias técnicas	Prova pericial judicial, arbitral e administrativa
Inspeção predial	NBR 16747	Avaliação técnica global das edificações	Diagnóstico técnico de manutenção e uso de edifícios
Avaliação de bens	NBR 14653-1	Princípios gerais de avaliação	Perícias de valor
Avaliação imobiliária urbana	NBR 14653-2	Método comparativo de mercado	Ações renovatórias e revisionais e valores de imóveis urbanos
Avaliação imobiliária rural	NBR 14653-3	Avaliação rural	Desapropriações e litígios agrários
Avaliação de empreendimentos	NBR 14653-4	Avaliação econômica de empreendimentos	Hotéis, shopping centers, projetos imobiliários
Avaliação de bens industriais	NBR 14653-5	Avaliação de ativos industriais	Perícias empresariais e indenizações
Avaliação de recursos naturais	NBR 14653-6	Avaliação de ativos ambientais	Mineração, florestas, recursos naturais
Avaliação de patrimônio histórico	NBR 14653-7	Avaliação de bens culturais e históricos	Tombamentos e indenizações

PATROCINADORES



75 ANOS CONSTRUINDO A BAHIA E O FUTURO DA ENGENHARIA.

Desde 1952, o **Sinduscon-BA** acompanha cada passo da evolução urbana e social do estado. Atuamos como agentes do desenvolvimento sustentável, da inovação técnica e da valorização do conhecimento.

Apoiar iniciativas como este livro é reafirmar um compromisso que atravessa gerações: o de acreditar que **a engenharia transforma ideias em realidades**, e que essas realidades constroem o futuro.

SINDUSCON
BAHIA

75
ANOS

 sinduscon-ba.com.br

PRECISÃO

CONSULTORIA

Francisco & Associados
Maia & Associados
Consultoria em
soluções de conflitos

HÁ 38 ANOS, ESPECIALISTAS EM
SOLUÇÕES DE CONFLITOS

- CONSULTORIA ESPECIALIZADA EM CONSTRUÇÃO, INFRAESTRUTURA E IMOBILIÁRIA
- PERÍCIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA PERICIAL
- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE BENS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS
- MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM
- AVALIAÇÃO NEUTRA



Ranqueada
desde 2019

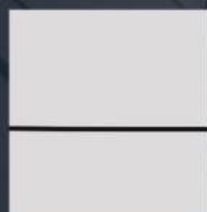


VISITE-NOS

☎ 31.3281.4030
☎ 31.99180.8338

🌐 PRECISAOCONSULTORIA.COM.BR
✉ CONTATO@PRECISAOCONSULTORIA.COM.BR

📍 RUA CONGONHAS, 494
SANTO ANTONIO
BELO HORIZONTE/MG
30.330-100



Del Mar, Sugino

& A D V O G A D O S

Advocacia Imobiliária | Direito na Construção Civil

📍 Rua do Rocio, 199, Conj. 32 – São Paulo – SP
@contato@delmar.adv.br

PENSOU EM

PERÍCIAS?



DKS

ASSOCIADOS



71 99622-8277

COMERCIAL@DKS.ENG.BR

90
anos

*desenvolvendo soluções
para a Construção Civil!*



ROMEO
ADVOGADOS

DIREITO DA CONSTRUÇÃO

🌐 romeoadv.com.br

✉ leonardo@romeoadv.com.br

📷 [@romeoadvogados](https://www.instagram.com/romeoadvogados)



VAZ DE MELLO
CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Compromisso com Excelência

Mais de três décadas garantindo
qualidade, inovação e
confiabilidade em projetos
complexos.

Expertise Multidisciplinar

Equipe de especialistas altamente
qualificada para atender diferentes
segmentos da engenharia.

Reconhecimento Internacional

Nove anos consecutivos como **líder**
em Assistência Técnica e Perícia e
quatro anos como **líder** em Avaliação
Imobiliária pelo Ranking Leaders
League.

Em 2025, inclusão inédita no ranking
de Perícia Ambiental e em 2026 no
ranking de Regularização Imobiliária.

(31) 3226-6066 | www.vmc.eng.br



Geovana

Chaves Lisboa Saliba

+55 31

99238-0196

geovana@geopericias.com

GEOPERÍCIAS

Rua Jornalista Djalma Andrade, 46/1203
Belvedere • Belo Horizonte/MG • Brasil



Andrea Klappel



ENGENHEIRA CIVIL

30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

Conhecimento técnico
que fortalece sua defesa.
Precisão. Experiência. Credibilidade.



11 99187-0058



akluppel22@gmail.com



@akluppel



Atuação técnica, ética e imparcial para
subsidiar decisões judiciais com segurança.



PERÍCIA
JUDICIAL



ASSISTENTE TÉCNICA
EM PROCESSOS JUDICIAIS

EXPERIÊNCIA QUE CONSTRÓI CONFIANÇA. TÉCNICA QUE FAZ A DIFERENÇA.



AJP. ARNO

ENGENHARIA CIVIL & ARQUITETURA

ANTERO JORGE PARAHYBA

ENGENHEIRO CIVIL

ADRIANA ROXO N. OLIVEIRA

ARQUITETA E URBANISTA

CONSULTORIAS E PERÍCIAS

(21) 99999-0590 | (21) 98541-4664

ajp.arno@terra.com.br
arq.adriana.roxo@gmail.com