



## Notícias



### APONTAMENTOS SOBRE A NORMA DE GARANTIAS (ABNT NBR 17170)

#### NORMA DE GARANTIAS – A LÓGICA E ORGANIZAÇÃO DOS PRAZOS DE GARANTIAS TECNICAMENTE RECOMENDADOS NA ABNT NBR 17170

A Assessoria Jurídica apresenta algumas considerações acerca dos principais aspectos trazidos pela Norma de Garantias quanto aos sistemas construtivos que especifica. Assim, vejamos:

#### OBJETIVOS:

- ✓ Estabelecer os conceitos aplicáveis às garantias de edificações.
- ✓ Diretrizes para que um produtor estabeleça as garantias a serem oferecidas aos proprietários.
- ✓ A organização das partes objeto das garantias – os sistemas construtivos, os seus componentes e equipamentos.
- ✓ Os tipos de falhas de produção que podem ocorrer em cada sistema, componente e/ou equipamento.
- ✓ Prazos tecnicamente recomendados aos elementos especificados.

#### PRINCÍPIO FUNDAMENTAL:

Como norma técnica, não trata da natureza jurídica da responsabilidade. Entretanto, devem ser observadas e seguidas quanto aos referenciais e elementos técnicos que está a indicar. A norma técnica, por sua vez, define incumbências dos intervenientes, estabelece o papel que cabe a cada agente para que se possa estabelecer as garantias associadas às partes, os tipos de falhas e as condições necessárias para que as garantias sejam de fato utilizadas pelos proprietários.

Assim, a norma técnica afigura-se como instrumento de embasamento técnico para as relações entre produtor (incorporador e/ou construtor) e proprietário.

A norma técnica utiliza termos e definições técnicas inerentes à engenharia industrial, de modo geral, não apenas à engenharia civil.

A norma traz o seguinte referencial: Garantias = resultante da confiabilidade de processos e produtos e ainda vinculada às condições de exposição, de uso, operação e manutenção de um produto.

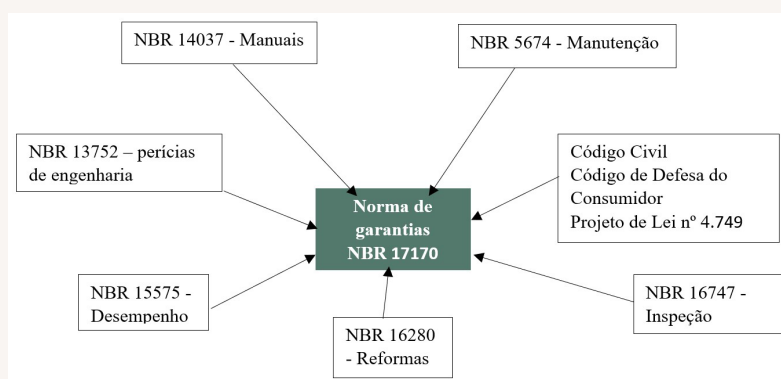
## FINALIDADE ORIUNDA DESSES PRINCÍPIOS:

- ✓ Definir os itens relacionados à segurança.
- ✓ Simplificar os prazos de itens de garantias em praticamente duas categorias de prazos, além do prazo de 5 anos para segurança (Código Civil), 3 anos; e, 1 ano, de forma a harmonizar a norma com o projeto de lei em trâmite no Congresso Nacional.
- ✓ Definição dos prazos de garantia: a partir da norma de desempenho e dos manuais de entidades e práticas empresariais, no presente caso, do setor da construção civil.
- ✓ Harmonização das implicações/incumbências para todos os agentes –incorporador/construtor/pres-tador de serviços específicos/projetistas/fabricantes e proprietários/usuários/representante legal da edificação.

## A NORMA DE GARANTIAS:

- ✓ Substituirá o Anexo D da NBR Parte 1 (Norma de desempenho);
- ✓ Trata da importância da implementação de diretrizes e prazos recomendados para servirem de referência de práticas de mercado, devido à heterogeneidade das garantias ofertadas;
- ✓ As empresas (projetistas, fornecedores de insumos, prestadores de serviços, diretos e indiretos à obra a ser realizada, etc.) precisarão comprovar ao seu contratante a existência de processos que atendam, por exemplo: normas de projeto; normas de especificação de materiais, componentes e sistemas; normas de execução de serviços; normas de controle tecnológico, envolvendo todo o extenso processo ou procedimento produtivo para prover os produtores finais, indicando-os (através de documentos ou manuais técnicos) ao incorporador, empreendedor e construtor para que, no todo, os elementos indicados pela norma sejam cumpridos na íntegra em todo o caminho da edificação. Define os sistemas, componentes e equipamentos relacionados à segurança da edificação (solidez – palavra prevista no CC - não é palavra técnica inserida em norma técnica);
- ✓ Traz diretrizes e prazos tecnicamente recomendados.
- ✓ Estabelece diretrizes para o incorporador, construtor e/ou prestador de serviços de construção em edificações de toda natureza de uso, no todo ou em suas partes, estabelecendo condições e prazos de garantias tecnicamente recomendados.
- ✓ A norma de garantias se aplica às condições de garantias que não são abrangidas pela legislação vigente e a todos os tipos de edificações e todos os usos.
- ✓ Cabe ao responsável adaptar o disposto na norma, de acordo com a especificidade técnica de suas obras e procedimentos de controle / qualidade.

## OUTRAS NORMATIZAÇÕES DE INTERAÇÕES DIRETAS COM A NORMA:



**Vigência da Norma de Garantias:** 180 dias da data de sua publicação (12/12/2022).

Sua aplicação é obrigatória para empreendimentos com projeto protocolizado no órgão competente a partir de **12/06/2023**, sendo facultativa ao incorporador antes disso. Não se aplica às edificações existentes ou em construção até **12/06/2023**.

Como se trata de uma Norma de especificação de prazos dos sistemas construtivos por ela indicados, esta Assessoria Jurídica aconselha que os manuais do síndico e do proprietário, assim como os respectivos instrumentos de contrato entre o incorporador e adquirentes indiquem a observância às suas disposições.

Segundo a Norma de Garantias, destacamos o quadro a seguir que indica os participantes do processo ou procedimento produtivo. Vejamos:

PRODUTOR	INTERVENIENTES	INTERVENIENTES USO E MANUTENÇÃO	PROPRIETÁRIO
Incorporador Imobiliário	Projetistas	Proprietários	Proprietários de unidades vendidas em regime de incorporação
Empreendedor que desenvolve para venda	Fabricantes de materiais, componentes e sistemas construtivos	Usuários	Proprietários de edificações inteiras: habitacionais, institucionais, comerciais, industriais, de usos diversos
Construtor		Representante legal da edificação	
Prestador de serviços de construção em edificações existentes			

### ALGUNS CONCEITOS IMPORTANTES DA NORMA DE GARANTIAS:

**3.9 falha** – ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido.

**3.10 falha de uso, operação ou manutenção** – irregularidade, anormalidade ou desgaste natural que implica no término da capacidade da edificação ou de suas funções como o requerido, ou seja, atingimento de um desempenho não aceitável (inferior ao desempenho mínimo requerido). Na falha de uso, operação ou manutenção, ocorre desempenho inferior ao requerido, como decorrência de uso e/ou operação inadequados, e/ou da inadequação da elaboração, planejamento, execução e controle do programa de manutenção.

**3.11 garantia** – condições definidas pelo incorporador, construtora ou prestador de serviços de construção por meio de documento específico de garantia ou no manual de uso, operação e manutenção, para reparos e recomposição de partes da edificação que apresentam falhas.

✓ Esta Assessoria Jurídica entende que os prazos de garantias indicados na Norma estabelecem referenciais e balizas tecnicamente hábeis ao cômputo da garantia legal à qual se obriga o incorporador ou construtor. Ou seja, os prazos por ela indicados representam, tecnicamente, a necessária diferenciação ou a aferição que deve ser feita entre ocorrência (falha) oriunda de uma torneira (por exemplo) e ocorrência (falha) oriunda de uma rachadura perante o todo edificação.

**3.12 garantia legal** – direito do proprietário da edificação de reclamar reparos ou recomposição do produto adquirido, conforme as diretrizes e regramentos estabelecidos no Código Civil (artigo 618) e no Código de Defesa do Consumidor (artigo 26 ou 27).

**3.26 termo de garantia** - documento específico desenvolvido pelo incorporador ou construtor da edificação ou de suas partes que indica as condições e os prazos de garantia oferecidos ao proprietário pelo produtor.

✓ Segundo a Norma, o termo de garantia inicial é documento, técnico e específico, entregue pelo produtor ao proprietário quando do início do contrato ou da obra. O termo de garantia definitivo é o documento, técnico e específico, entregue pelo produtor ao proprietário quando da conclusão e entrega da obra, juntamente com o respectivo manual (de uso, operação e manutenção).

## OBSERVAÇÕES IMPORTANTES CONTIDAS NA NORMA:

**INCORPORADOR:** 1.4 As disposições desta Norma, destinadas ao incorporador, são também aplicadas ao empreendedor e ao construtor, ainda que não o faça sob o regime de incorporação imobiliária, ou seja, que realize ou contrate a construção de edificações para venda de imóveis prontos.

**CONSTRUTOR:** afigura-se em prestador de serviços de construção, sendo pessoa física ou jurídica que fornece serviços de construção referentes a partes específicas da edificação, incluindo as empresas de manutenção predial e de reformas em edificações.

**FALHA:** A norma adota como conceito único o termo **“FALHA”** (em outras normas: vícios construtivos, vícios aparentes, vícios ocultos, defeitos, anomalias), o qual está apresentado nas definições para expressar as ocorrências abrangidas pela garantia, que se referem exclusivamente a falhas atribuíveis ao processo de produção de edificações ou de serviços específicos de construção, considerando seus sistemas, componentes e equipamentos. Também são definidas as falhas decorrentes de uso, operação ou manutenção.

A norma de garantias foi desenvolvida sobre o conceito de confiabilidade de processos, produtos e da estruturação por sistemas construtivos, seus componentes e equipamentos. Foram identificadas as falhas de produção que podem ocorrer nestes sistemas, componentes e equipamentos, às quais estão associados os prazos tecnicamente recomendados.

### **A que se referem as garantias?**

Falhas de um produto ou serviço que sejam atribuíveis ao processo de produção.

Cobrem um horizonte de tempo compatível com a manifestação das falhas do processo de produção, **diante de condições normais de uso e exposição para as quais o produto foi projetado (com informação ao proprietário adquirente sobre quais foram estas condições e até restrições, se for o caso).**

As garantias foram determinadas em função de:

Confiabilidade – como resultante das medidas que o produtor toma em todo o processo de produção para minimizar a probabilidade de falhas de produtos; e,

Exposição – às ações externas e de uso após a entrega, que possam induzir falhas não atribuíveis ao processo de produção e o grau de controle que o produtor possa ter sobre estas condições.

### **Vida útil x Prazo de garantia**

**VUP – Vida útil de projeto** = função da durabilidade prevista pelo projeto, considerando condições de uso e operação normais e assumidas as condições de exposição, durabilidade das peças e componentes, processos de montagem. Com estas medidas de projeto e montagem se tem uma probabilidade de que este produto tenha uma vida útil X de projeto.

**Vida útil:** função do tipo/finalidade de uso, realização das revisões e atividades de manutenção, trocas de peças e partes que tem vida útil menor do que o produto completo, estilo de direção, exposição a agentes de degradação.

Ao término do prazo de garantia o componente, sistema construtivo, equipamento não esgota sua vida útil e não perde desempenho se foi usado e passou por manutenção e conservação, preventivas e corretivas, na forma da Norma NBR 5674 (Manutenção) e em observância às disposições dos respectivos manuais fornecidos pelo produtor (incorporador ou construtor).

O término da garantia significa que, a partir de então, as ocorrências comuns e ordinariamente colocadas sob a responsabilidade do produtor (observando-se possíveis excludentes) não estejam mais sob o comando da

garantia legal, devendo, para a responsabilização deste, que sejam originárias de comprovada falha do processo de produção ou de projeto e/ou falha do produto, por exemplo.

### Segundo a Norma de Garantias, o que é um sistema construtivo?

É um dos sistemas que compõem uma edificação, tais como:

- ✓ Sistema estrutural – contenções, fundações, estrutura.
- ✓ Sistema de pisos.
- ✓ Sistema de vedações verticais internas e externas.
- ✓ Sistema de cobertura.
- ✓ Sistemas prediais hidrossanitários, elétrico, de ar condicionado, de exaustão, de combate a incêndio, etc.

Um sistema construtivo tem componentes: blocos cerâmicos, blocos de concreto, vergalhões de aço, portas, esquadrias.

Um sistema tem materiais – argamassa, concreto, tintas.

Um sistema tem elementos – paredes, vigas, pilares, etc.

Um sistema tem equipamentos – bombas, elevadores, exaustores, etc.

### O que determinará a confiabilidade do processo de produção de modo que seja baixa a probabilidade de ocorrência de falhas?

1. Qualificação de quem projeta para saber especificar – PROJETO e especificações;
2. Critérios de qualificação do fornecedor (em conformidade à ABNT NBR 15930, certificação, tolerâncias, garantia que se oferece à construção) – equalização de desempenho – processo de suprimentos – FABRICAÇÃO/FORNECIMENTO/SUPRIMENTOS;
3. Armazenamento, manuseio na obra – CONTROLE EM OBRA;
4. Instalação – qualificação do fornecedor, procedimento de instalação e inspeção/verificação, tolerâncias – CONTROLE EM OBRA;
5. Fornecimento de orientações adequadas aos usuários – Manual de uso e manutenção (inclusive com indicações quanto a restrições de uso).

Em complementação, muitos exemplos podem ser dados em relação aos hábitos de uso que comprometem o desempenho da edificação e suas partes, podendo gerar falhas significativas no desempenho tecnicamente esperado:

- ✓ Cargas estruturais superiores às cargas de projeto orientadas no Manual de uso e manutenção;
- ✓ Cargas elétricas superiores as cargas de projeto;
- ✓ Lavagem de ambientes secos ou molháveis que não são estanques, embora tenham revestimentos de piso que permitam limpeza com água ou líquidos;
- ✓ Não realização de repintura das áreas de uso, das fachadas, dos elementos construtivos nos prazos indicados;
- ✓ Fechamento de varandas sem projeto e sem atendimento à norma específica;
- ✓ Intervenção, modificação e alteração da edificação ou parte dela por pessoas não habilitadas ou não qualificadas;
- ✓ Inobservância ou execução inadequada das medidas de conservação e manutenção indicadas nos manuais e na Norma NBR 5674;
- ✓ Utilização de materiais e procedimentos não indicados aos materiais que compõem as áreas e os elementos da edificação, dentre outras situações.

Para o “**cliente**”, seja o usuário, seja o proprietário, esta norma representa um instrumento de referências técnicas e de diretrizes, no que diz respeito às garantias, em conjunto com o manual de uso, operação e manutenção das edificações, documento específico fornecido pelo incorporador e/ou construtor da edificação.



As garantias estão atreladas ao uso e a operação corretos dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos, conforme informado e orientado no manual, à execução correta dos programas ou planos de manutenção desenvolvidos e realizados pelos proprietários, em observância à NBR 5674 e considerando também as informações técnicas contidas nos manuais das edificações.

Os prazos de garantia não são estabelecidos em função da vida útil de projeto e não possuem relação direta com a vida útil, a durabilidade e com o envelhecimento natural dos sistemas, componentes e equipamentos das edificações.

Segundo a Norma de Garantias, o **início da garantia dar-se-á da data de emissão do auto de conclusão da obra, ou carta de habite-se ou documento equivalente.**

- ✓ Neste particular, recomenda-se que o incorporador ou construtor estabeleça prazos específicos de garantia para as unidades adquiridas após o início das garantias da edificação como um todo (venda de imóvel pronto e acabado).
- ✓ As garantias não se aplicam aos itens reformados ou alterados na edificação.

Para as administradoras de condomínio e seus síndicos, a gestão das incumbências dos responsáveis legais e proprietários no uso, operação e manutenção é o ponto central, assim como a observação e correta orientação sobre a abrangência das garantias agora definidas para cada sistema construtivo.

Os conceitos e diretrizes que a norma traz representam:

- ✓ Maior precisão em relação ao que havia até então – sistemas construtivos, componentes e equipamentos com maior detalhamento; uniformização de conceitos;
- ✓ Clareza das condições e incumbências;
- ✓ Embasamento sobre os tipos de falhas que podem ocorrer propiciando a gestão para reduzir a probabilidade de ocorrência destas falhas;
- ✓ Possibilidade de ser usada para aperfeiçoar processos de todos os envolvidos.

A Assessoria Jurídica coloca-se à disposição para demais esclarecimentos.

## EXPEDIENTE

### **Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)**

Eduardo Aroeira Almeida

*Presidente*

### **Mourão e Moraes Advogados**

Andréia Mourão

*Assessora Jurídica da ADEMI DF*