



SINDUSCON-DF



WORKSHOP

NORMA DE GARANTIAS NBR 17.170

ASPECTOS TÉCNICOS E JURÍDICOS

Lilian Sarrouf

6 dezembro 2023

Gestora COBRACON

Superintendente ABNT/CB-002

**Coordenadora
GT Elaboração
ABNT NBR 17170**





ABNT/CB-002
Comitê Brasileiro
da Construção Civil

"Normalização no campo da construção civil, no que concerne a edificações, compreendendo: terminologia; projeto de estruturas, independente do material da construção; organização de informações de projeto e construção; requisitos geométricos gerais para construção e elementos construtivos, incluindo coordenação modular e seus princípios básicos regras gerais para juntas, limites e tolerâncias; regras gerais para outros requisitos de desempenho de construção e sistemas construtivos incluindo a coordenação destes com os requisitos de desempenho; projeto de ambiente interno de novos edifícios e modernização de existentes visando a sustentabilidade (incluindo conservação de energia e eficiência energética). Ambiente interno inclui fatores térmicos, acústicos e visuais e qualidade de ar; projeto e execução de obras e serviços da construção, visando a segurança de trabalhadores; gerenciamento e custos da construção, incluindo estudos de viabilidade, orçamentos, organização do empreendimento, contratação, recebimento de obras e serviços; manutenção de edificações incluindo elaboração de manuais de uso e avaliação pós-ocupação.

Nota: Excluído os produtos, componentes e/ou materiais utilizados em edificações, bem como assuntos objeto de Comitês Técnicos específicos."



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Institucional

www.abnt.org.br

Consulta de Normas

www.abnt.org.br/catalogo

ABNT Coleção

www.abntcolecacao.com.br

ISO Doc

<https://sd.iso.org/documents/ui/#!/browse/abnt/ct>

Consulta Nacional

www.abnt.org.br/consultanacional

Normalização e Pequenos Negócios

<http://portalmpe.abnt.org.br>

Conexão DT

<http://conexaodt.abnt.org.br/wp-login.php?action=register>

Participe

Faça o cadastro no site

www.abntonline.com.br/normalizacao

Indique a Comissão de Estudo que deseja participar

ASSOCIAÇÃO DE APOIO A NORMALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL



Roberto Matozinhos (SindusconMG) – Membro do Conselho Consultivo

ABNT NBR 17.170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos Recomendados

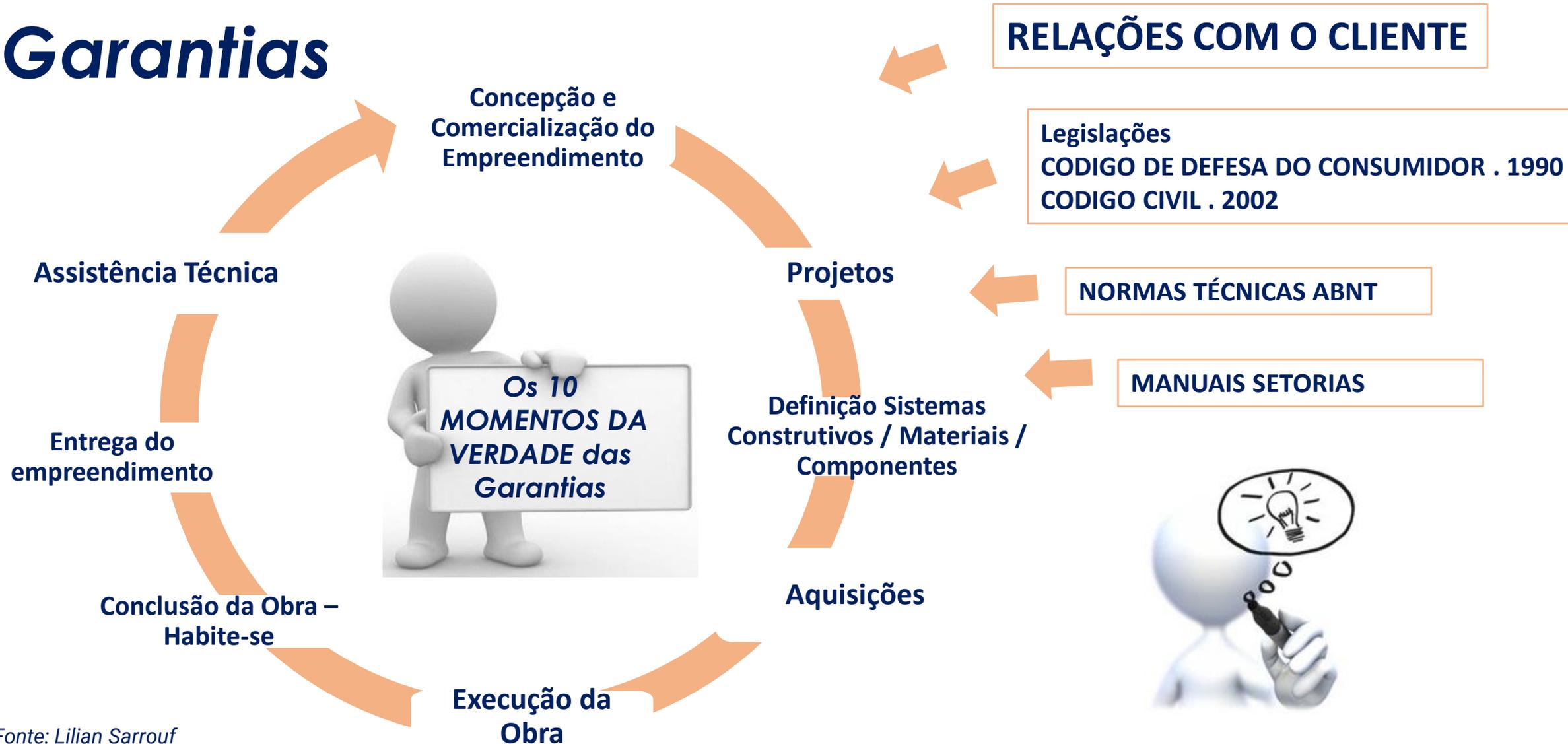


Esta Norma estabelece diretrizes para o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção em edificações de toda natureza de uso, no todo ou em suas partes, estabelecerem as condições e prazos de garantias, tecnicamente recomendados, e servir aos demais agentes envolvidos para conhecimento de suas incumbências perante as garantias. Esta Norma estabelece condições de garantia e de situações para a perda de garantia

Lançamento 12 dez 2022

SETOR DA CONSTRUÇÃO E GARANTIAS

Garantias



HISTÓRICO DAS AÇÕES DO SETOR DA CONSTRUÇÃO SOBRE GARANTIAS

1997 – SindusConSP – publicação:

“Guia para redação e produção do manual de operação, uso e manutenção de imóveis”

2000 – SECOVI SP - publicação: “Manual de Operação, uso e manutenção de imóveis”

2002 – SindusConSP e SECOVI SP – publicação:

Manual do Proprietário - Tabela Prazos de Garantias

2003 - SindusConSP e SECOVI SP – publicação:

Manual das Áreas Comuns - Programa de Manutenção

2011 – [ABNT NBR 14037:2011 \(1ª edição - 1998\)](#)

Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações

2012 – [ABNT NBR 5674:2012 \(1ª edição - 1977\)](#)

Manutenção de edifícios – requisitos para o sistema de gestão de manutenção

2013 – [ABNT NBR 15575:2010/2013](#)

Norma de Desempenho em Edificações Anexo D – Diretrizes para o estabelecimento de prazos de garantias



HISTÓRICO DAS AÇÕES DO SETOR DA CONSTRUÇÃO SOBRE GARANTIAS

2014 – CBIC – publicação:

Guia Nacional para elaboração do manual de uso, operação e manutenção das edificações (já alinhado com a norma de desempenho)

2015 – ABNT NBR 16280:2014

Reforma em edificações
— Sistema de gestão de reformas — Requisitos

2016 – CBIC – publicação:

Boas práticas para entrega dos empreendimentos
– traz orientações desde a etapa de viabilização do empreendimento ao pós obra

2020/2022 – ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento

2020/2022 – ABNT NBR 13752 Perícias – em revisão



RESULTADO DAS AÇÕES DO SETOR DA CONSTRUÇÃO SOBRE GARANTIAS

RESULTADOS

CLIENTES E SOCIEDADE

- MELHORIA DO RELACIONAMENTO COM CLIENTE/CONDOMÍNIO
- MELHORIA DA IMAGEM DO SETOR IMOBILIÁRIO
- MELHORIA RELACIONAMENTO COM JUDICIÁRIO

CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS

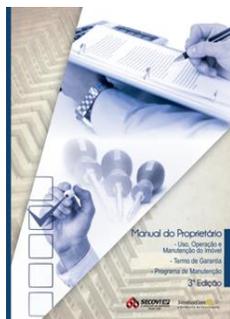
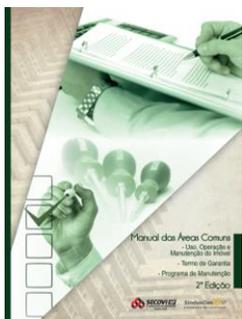
- MELHORIA DOS PROCESSOS INTERNOS RELACIONADOS À VENDAS/ PROJETOS/EXECUÇÃO/ENTREGA DE OBRA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA
- CAPACITAÇÃO DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS

SETORIAIS

- FORTALECIMENTO DAS ENTIDADES NAS DISCUSSÕES SOBRE O TEMA
- PARCERIAS COM SINDUSCONs E SECOVIs DE TODO BRASIL PARA REPLICAÇÃO DOS MANUAIS
- ENGAJAMENTO DE ENTIDADES, FORNECEDORES DA CADEIA PRODUTIVA, UNIVERSIDADES, ÓRGÃOS DE GOVERNO, AGENTES FINANCIADORES

PASSOS PARA ELABORAÇÃO DA NORMA ABNT NBR 17170 - GARANTIAS

2002 - 2014



1988 - 2022

Normas
Técnicas

Regulamen-
tações /
Manuais
Setoriais

Aprofundamento
no tema
Conhecimento
Capacitação

2000 - 2023

- ✓ Empresas e profissionais estudam o tema
- ✓ Levantamento de dados de Assist Técnica
- ✓ Boas Práticas de gestão



PASSOS PARA ELABORAÇÃO DA NORMA ABNT NBR 17170 - GARANTIAS

GRUPO DE TRABALHO - ELABORAÇÃO PROPOSTA TEXTO BASE Julho 2020 a Jan 2021

Coordenação – Lilian Sarrouf – Superintendente do ABNT CB002

Assistente Técnica – Eng. Maria Angelica Covelo Silva – NGI Consultoria e Desenvolvimento

ABRAINC:

- Homero Paiva (Diretor da MRV)
- Fabricio Munhoz (Assessor Técnico ABRAINC)
- Marcia Haddad (Assessora ABRAINC)

CBIC:

- Dionyzio Klavdianos - Presidente da Comissão de Materiais, Tecnologia, Qualidade e Produtividade (COMAT)
- Roberto Matozinhos (Assessor Técnico do Sinduscon-MG)
- Jorge Dantas (Vice-Presidente Sinduscon-CE)
- Roberto Sukster (Vice-Presidente do Sinduscon-RS)
- Raquel Ribeiro e Georgia Grace Bernardes (Assessoras CBIC)

Secovi-SP:

- Carlos Alberto de Moraes Borges (Presidente da Construtora Tarjab)
- Milton Bigucci Jr. (Diretor da M.Bigucci)
- Paulo Rewald (Diretor da Rewald Engenharia)
- Patrícia Bittencourt (Assessora Secovi SP)

SindusCon-SP:

- Paulo Sanchez (Diretor da Sinco Engenharia)
- Renato Genioli Jr. (Diretor da R.Yazbek)
- Luis Fernando Bueno (Diretor da Rocontec)
- Patricia Domingues (Diretora da Tegra)

PASSOS PARA ELABORAÇÃO DA NORMA ABNT NBR 17170 - GARANTIAS

GRUPO DE TRABALHO - ELABORAÇÃO PROPOSTA TEXTO BASE

Julho 2020 a Jan 2021

Apoio jurídico das Entidades e Empresas

- Adv. Carlos Pinto Del Mar (Del Mar & Associados Advogados) (Secovi-SP/ ABRAINCC / SindusCon-SP)
- Adv. José Carlos Puoli (Duarte Garcia, Serra Neto e Terra Advogados) (Secovi-SP/ABRAINCC/SindusCon-SP)
- Adv. Guilherme Silva Freitas (MRV Engenharia)
- Adv. Ricardo Campelo (Brotto, Campelo Advogados) (Secovi-SP/ ABRAINCC / SindusCon-SP)
- Adv. Danila Oleinik (ABRAINCC)
- Adv. José Carlos Gama (CBIC)

Comissão de estudos de revisão da norma de desempenho ABNT NBR 15575

- Eng. Fabio Villas Bôas – coordenador da Comissão de Estudos de Revisão da ABNT NBR 15575
- Prof. Dr. Luiz Carlos Pinto da Silva Filho – Departamento de Engenharia Civil da Escola de Engenharia da UFRGS, consultor do tema Durabilidade na revisão da ABNT NBR 15575

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

CE-002:140.003 Comissão de Estudo de Garantias das Edificações

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
17170

Primeira edição
12.12.2022

**Edificações — Garantias — Prazos recomendados
e diretrizes**

Building warranties/guarantees — Terms of warranties/guarantees and guidelines

Instalação da CE – 26 fev 2021

Publicação da Norma – 12 dez 22

Coordenação: Yorki Stefan - SindusConSP

Secretário: Fabricio Munhoz – ABRAIN

Secretário Adjunto: Roberto Matozinhos

– CBIC / SindusconMG

CE-002:140.003 Comissão de Estudo de Garantias das Edificações

REPRESENTATIVIDADE PARTES INTERESSADAS

Produtor / Fornecedor
Cliente
Suporte Técnico/Científico
Órgão de Governo

17 ESTADOS BRASILEIROS + DF

Total de Reuniões : 21
**Participação nas reuniões: média de
70 membros**
Total Membros da CE: 340
Total mailing informações CE: 496

ABIE - Associação Brasileira de Indústrias de Esquadrias
ABIMCI - Associação Brasileira da Indústria de Madeira Processada Mecanicamente
ABIVIDRO - Associação Brasileira das Indústrias de Vidro
ABRAESP – Associação Brasileira das Indústrias de Portas e Janelas
ABRAFATI - Associação Brasileira dos Fabricantes de Tintas
ABRAINCC – Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias
ABRAVIDRO - Associação Brasileira de Distribuidores e Processadores de Vidros Planos
AFEAL Associação dos Fabricantes de Esquadrias
ANTAC - Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
CEF - Caixa Econômica Federal
CREA-SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de SP
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de SP
IBI - Instituto Brasileiro de Impermeabilização
IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de SP
SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de SP
SENAI-SP - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial - SP
SIAMFESP - Sindicato da Indústria de Artefatos de Metais Não Ferrosos no Estado de SP
SINDUSCON (s) - Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado do Ceará/
Minas Gerais/Rio Grande do Sul/São Paulo

Referências Normativas

Normas
Técnicas

**ABNT NBR 17170:2022
GARANTIAS**

**ABNT NBR 13752
PERÍCIAS DE ENG NA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

**ABNT NBR 14037:2011
MANUAL DE USO, OPERAÇÃO
E MANUTENÇÃO**

**ABNT NBR 16747:2020
INSPEÇÃO PREDIAL**

**ABNT NBR 5674:2012
GESTÃO DA MANUTENÇÃO**

**ABNT NBR 16280:2014
GESTÃO DAS REFORMAS**

**ABNT NBR 15575:2013
NORMA DE DESEMPENHO**



ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

CONTEÚDO

Prefácio

Introdução

- 1 Escopo
- 2 Referências normativas
- 3 Termos e definições

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

CONTEÚDO

- 4 Conceitos e princípios
 - 4.1 Conceitos gerais
 - 4.2 Garantia, uso e manutenção
 - 4.3 Vida útil de projeto, vida útil e garantia
 - 4.4 Agentes intervenientes e suas incumbências perante as garantias
- 5 Início da garantia e garantias em situações de reparos ou substituições
- 6 Estabelecimento das condições de garantia
- 7 Apresentação das condições e prazos de garantia aos proprietários
- 8 Diretrizes para atendimento durante a vigência do prazo de garantia

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

CONTEÚDO

9 Prazos de garantia

9.1 Generalidades

9.2 Sistemas, componentes e equipamentos relacionados aos **prazos de garantia legal**

Tabela 1 – Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança –

Prazo de garantia conforme legislação vigente – 5 anos

9.3 Sistemas, componentes e equipamentos relacionados às **garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção**

Tabela 2 – Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção – **Prazos de garantia tecnicamente recomendados**

9.4 Falhas aparentes e ocorrências em acabamentos – Exemplos de sistemas e componentes em que a identificação da falha ou ocorrência em acabamentos deve ser feita no ato da entrega

Tabela 3 – Exemplos de falhas aparentes e ocorrências em acabamentos em sistemas, componentes e equipamentos cuja identificação deve ser feita no ato da entrega

Anexo A (informativo) **MODELO TERMO DE GARANTIA**

Bibliografia

**41 SISTEMAS CONSTRUTIVOS
182 PRAZOS TECNICAMENTE
RECOMENDADOS**

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

Prefácio

- ✓ Os Documentos Técnicos ABNT **não substituem Leis**, Decretos ou Regulamentos, aos quais os usuários devem atender, tendo precedência sobre qualquer Documento Técnico ABNT.
- ✓ Documentos Técnicos ABNT podem ser objeto de citação em **Regulamentos Técnicos**. Nestes casos, os órgãos responsáveis pelos Regulamentos Técnicos podem determinar as datas para exigência dos requisitos de quaisquer Documentos Técnicos ABNT.

As Normas Técnicas subsidiam o judiciário
e órgãos regulamentadores

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

Prefácio

A Norma Técnica é válida a partir de sua publicação, pode ser utilizada a qualquer momento se o produtor quiser aplicar
A ABNT NBR 17170 prevê flexibilidade na sua aplicação

A ABNT NBR 17170 não se aplica às edificações existentes ou em construção, tampouco aos projetos de construção que tenham sido protocolados para aprovação no órgão competente pelo licenciamento anteriormente à data de sua publicação como Norma Brasileira, nem àqueles que venham a ser protocolados no prazo de até 180 dias após esta data.

12 de dezembro de 2022

Empreendimentos cujo protocolo em Prefeitura seja feito a partir desta data

12 de junho de 2023

A partir desta data o Anexo D da ABNT NBR 15575 estará cancelado

Empreendimentos/serviços em projeto ou em construção antes de 12 de junho de 2023 não estão abrangidos.

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

Introdução

- ✓ Para o cliente, seja o usuário, seja o proprietário de qualquer tipo de edificação, 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 e documento específico fornecidos pelo incorporador**, construtor ou prestador de serviços de construção em edificações de toda natureza de uso.
- ✓ Esta Norma adota como conceito único o termo “**falha**”, o qual está apresentado nas definições para expressar as ocorrências abrangidas pelas garantias, **as quais 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 do uso, operação ou manutenção.

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

Escopo

- ✓ Estabelece **diretrizes** para o **incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção em edificações de toda natureza de uso, no todo ou em suas partes**, estabelecerem as condições e prazos de garantias, **tecnicamente recomendados**;
- ✓ Se aplica às condições de garantias que não são **abrangidas pela legislação vigente**;
- ✓ Se aplica a **todos os tipos de edificações**, considerando-se os **diversos tipos de uso** a que podem se destinar.
- ✓ Se aplica **também ao empreendedor**, ainda que não o faça sob o regime de incorporação imobiliária, que realize ou contrate a construção de edificações ou contrate a construção de edificações para venda de imóveis prontos.

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

Termos e definições

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

3.11 garantia - condições definidas pelo incorporador, construtor 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 apresentem falhas

3.17 prazo de garantia - tempo em que um fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos originadas no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção deste produto. (...)

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

A que se referem as garantias?

Às **falhas** de um produto ou serviço que sejam **atribuíveis ao processo de produção.**

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

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

As garantias são 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 dos produtos.
- **Exposição** destes produtos às ações externas e de uso após a entrega que possa induzir falhas não atribuíveis ao processo de produção e o grau de controle que o produtor possa ter sobre estas condições.

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

4 Conceitos e princípios

4.1 Conceitos gerais

- ✓ A Norma, apresenta conceitos, referências técnicas, requisitos, diretrizes e procedimentos para a definição das garantias das edificações....
- ✓ As condições de garantias oferecidas estão expressas na norma ... junto com **recomendações técnicas de prazos mínimos.**
- ✓ **..Cabe ao responsável adaptar o disposto na Norma de acordo com a especificidade técnica de seus empreendimentos.**
- ✓ As **garantias estão atreladas ao uso e a operação corretas** dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos, conforme informado e orientado no manual de uso operação e manutenção. ...à execução correta dos programas ou planos de manutenção desenvolvidos e realizados pelos proprietários em observância à ABNT NBR 5674 e considerando também as informações técnicas contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

4.2 Garantia, uso e manutenção

O correto uso e a correta manutenção, realizada periodicamente e em atendimento à **ABNT NBR 5674** e às orientações técnicas iniciais contidas no manual de uso, operação e manutenção das edificações, **são determinantes para a garantia oferecida...**

4.3 Vida útil de projeto, vida útil e garantia

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

GARANTIA \neq VIDA ÚTIL

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

GARANTIA ≠ VIDA ÚTIL

- ✓ 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 conforme as orientações do produtor.
- ✓ O término da garantia significa que, a partir de então, as demandas que o proprietário tenha em relação a falhas que pleiteie que sejam cobertas pelo produtor não serão mais cobertas pela garantia. Se tais falhas forem, de fato, atribuíveis ao processo de produção entrarão no campo da responsabilização pelos direitos legais.
- ✓ Por isso também não se caracteriza uma associação direta entre a qualidade e durabilidade do que o produtor incorpora ao produto e o prazo de garantia. Um componente, sistema construtivo ou equipamento é regido por normas técnicas que estabelecem as características que estes produtos devem ter e a responsabilidade por utilizar produtos que atendam as normas técnicas está definida no Código de Defesa do Consumidor.

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

4.4 Agentes intervenientes e suas incumbências perante as garantias

4.4.1 Incumbências perante as garantias

Os agentes intervenientes definidos nas ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 15575 e ABNT NBR 16280 possuem as incumbências perante as garantias indicadas em 4.4.2 a 4.4.6.

4.4.2 Incorporador

4.4.3 Construtor e prestador de serviços de construção

4.4.4 Projetista

4.4.5 Fabricante de materiais, componentes, sistemas construtivos e equipamentos

4.4.6 Proprietário, usuários e responsável legal da edificação

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

5 Início da garantia e garantias em situações de reparos ou substituições

5.1 Generalidades

A data de emissão do **auto de conclusão (por exemplo, habite-se)**, ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras ou dos serviços, **é considerada a data de início do prazo de garantia.**

Recomenda-se que o incorporador ou construtor **estabeleça prazos específicos** de garantia para unidades adquiridas após o início das garantias da edificação como um todo.

5.2 Garantias em situações de reparos ou substituições

Os **reparos ou substituições realizados** em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, pelos serviços de assistência técnica do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção **não alteram e não renovam os prazos e as condições de garantia originais** previstas nesta Norma e no manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Em caso de reparos parciais em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, a garantia deve ter o **prazo mínimo de 90 dias** ou o remanescente do prazo original, o que for maior.

6 Estabelecimento das condições de garantia

6.1 Garantia legal

- ✓ deve ser apresentada em conformidade com a legislação vigente e aplicável ao tema relacionado às edificações

6.2 Garantia oferecida pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção

- ✓ A Norma define os prazos tecnicamente recomendados para as garantias oferecidas pelos agentes intervenientes.
- ✓ Para estabelecer prazos diferentes, o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção pode levar em consideração os fatores que influenciam as garantias, observando o atendimento às Normas Técnicas aplicáveis.

6.3 Condições de garantias

6.4 Situações que podem acarretar a perda da garantia

7 Apresentação das condições e prazos de garantia aos proprietários

Recomenda-se que sejam apresentadas ao proprietário de unidade da edificação para entrega futura **as condições e prazos de garantia de sua unidade**, inicialmente no **documento específico** que estabelece as condições sob as quais ocorre a entrega da unidade.

8 Diretrizes para atendimento durante a vigência do prazo de garantia

O atendimento aos proprietários no prazo de garantia deve ser feito em conformidade com as informações de procedimentos fornecidas no documento que apresenta as condições de garantia.

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

9 Prazos de garantia

Tabela 1
prazos de garantia previstos na **legislação vigente**
- prazos obrigatórios aplicáveis às edificações;

Tabela 1 – Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança – Prazo de garantia conforme legislação vigente – 5 anos

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Contenções	Constituídas por elementos projetados para a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e evitar o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos. Exemplos típicos de estruturas de contenção são os muros de arrimo, as cortinas de estacas e as paredes diafragma, entre outros São elementos construídos para evitar a possível ruptura do maciço de solo ou rocha em torno da edificação, suportando as pressões laterais	Falhas que afetem a segurança e não sejam decorrentes de uso em desacordo com o projeto e instruções fornecidas pelo construtor e/ou falta de realização de atividades de conservação e manutenção de acordo com o manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas
Fundações	São elementos construtivos projetados com a finalidade de transmitir as cargas de uma edificação para uma camada resistente do solo. Podem ter diversas características técnicas, dependendo das condições da edificação e do terreno	
Estrutura	Elementos construtivos responsáveis pela estabilidade e sustentação de todos os demais sistemas e componentes da edificação transferindo os esforços que estes geram e o seu próprio peso para as fundações. São abrangidos todos os elementos construtivos com função estrutural inclui todos os elementos estruturais como pilares, vigas, lajes de todos os pavimentos e paredes com função estrutural	
Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura	Inclui estruturas de pisos em mezaninos, estruturas auxiliares e estruturas de coberturas de quaisquer naturezas	

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

9 Prazos de garantia

Tabela 2

prazos **tecnicamente recomendados** para as garantias a serem oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção.

Tabela 2 – Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção – Prazos de garantia tecnicamente recomendados (continua)

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Pisos			
Pisos de ambientes internos Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização ^a ; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante acústica incorporada ao revestimento	Desintegração/ruptura do produto isolante; dessolidarização	1 ano
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste ^b	1 ano
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano

1 ANO
3 ANOS
5 ANOS



Alinhado com experiências das empresas
Alinhado com práticas internacionais
Alinhado com PL Federal em tramitação

ABNT NBR 17170 – GARANTIAS – PRAZOS RECOMENDADOS E DIRETRIZES

9 Prazos de garantia

Tabela 3 - abrange **exemplos de falhas aparentes**, para os quais se aplicam os prazos para reclamação do reparo previstos na legislação vigente e aplicável, sendo que a identificação da falha deve ser feita no ato da entrega da edificação ou da unidade.

Tabela 3 – Exemplos de falhas aparentes e ocorrências em acabamentos em sistemas, componentes e equipamentos cuja identificação deve ser feita no ato da entrega

Sistema	Descrição	Tipos de falhas aparentes e ocorrências em acabamentos
Vedações verticais externas e internas	Portas corta-fogo	Falha de regulagem de dobradiças e molas Ocorrências em acabamentos: manchas, lascamento de pintura ou acabamento superficial
	Portas de acesso e internas de áreas comuns e privativas	Ocorrências em acabamentos: manchas, lascamento de pintura ou acabamento superficial
	Revestimentos decorativos de qualquer natureza	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento
	Pinturas	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos
	Esquadrias de alumínio, madeira, aço e PVC	Falha pela dificuldade de abertura ou fechamento. Ocorrências em acabamentos: riscos, manchas, amassamento, lascamento
	Vidros	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, trincas, quebras, riscos ou manchas
Pisos	Contrapiso	Ocorrências em acabamentos: depressões e irregularidades, quebra
	Revestimentos/acabamento de qualquer natureza, inclusive o rejuntamento	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento, falhas de polimento

ANEXO A – TERMO GARANTIA

3.26 termo de garantia

documento específico desenvolvido pelo produtor da edificação ou de suas partes que indica as condições e os prazos de garantia oferecidos ao proprietário pelo produtor

NOTA O termo de garantia inicial é o documento específico **entregue pelo produtor ao proprietário quando do início do contrato ou da obra**. O **termo de garantia definitivo é o documento específico entregue pelo produtor ao proprietário quando da conclusão e entrega da obra, juntamente com o manual de uso, operação e manutenção**.



PASSOS PARA IMPLANTAÇÃO DA NORMA ABNT NBR 17170 - GARANTIAS

ENVOLVIDOS

Incorporador
Construtor
Prestador de serviços de construção
Projetista
Fabricante de materiais, componentes e sistemas construtivos
Proprietário, usuário, representante legal da edificação



PROXIMOS PASSOS

2023 : EMENDA PARA AS NORMAS – APROVADAS NA CONSULTA NACIONAL P/ PUBLICAÇÃO

ABNT NBR 14037:2011

- Diretrizes para elaboração de **Manuais** de uso, Operação e manutenção das edificações
requisitos para elaboração e apresentação de conteúdos

ABNT NBR 5674:2012

- **Manutenção** de Edifícios –requisitos para o sistema de gestão de manutenção

ABNT NBR 16280: 2014

- **Reformas** em Edificações –Sistemas de gestão de reformas -Requisitos

PROXIMOS PASSOS –
2024 EM DIANTE

FUTURA REVISÃO DAS
NORMAS PARA
ATUALIZAÇÃO /
MELHORIAS

2023 : EMENDA PARA A NORMA – APROVADAS NA CONSULTA NACIONAL P/ PUBLICAÇÃO

ABNT NBR 15575 – Parte 1: 2010/2013 - **Desempenho** em Edificações

CAPACITAÇÃO / DISSEMINAÇÃO

visando a interpretação e aplicação corretas da norma.

Treinamentos / Eventos on line e presenciais / Atualização Guias Setorias

GESTÃO DAS GARANTIAS

Garantias

RELAÇÕES COM O CLIENTE

Legislações
CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1990
CODIGO CIVIL. 2002

NORMAS TÉCNICAS ABNT

MANUAIS SETORIAS

Concepção e
Comercialização do
Empreendimento

Projetos

Definição Sistemas
Construtivos / Materiais /
Componentes

Aquisições

Execução da
Obra

Entrega do
empreendimento

Conclusão da Obra –
Habite-se

Assistência Técnica

Os 10
MOMENTOS DA
VERDADE das
Garantias



OBRIGADA

LILIAN SARROUF

ABNT CB002

cb002@sindusconsp.com.br

Tel 11 33345620



ABNT/CB-002
Comitê Brasileiro
da Construção Civil



Apoio à Normalização da Construção Civil