

“Normas de Garantia – aspectos jurídicos”

Rafael Moreira Mota

Workshop - Normas de Garantia NBR
17.170 – aspectos técnicos e jurídicos



Mota
Kalume
•
ADVOGADOS

Realização



SINDUSCON-DF



Apoio



INSTITUTO NACIONAL DE CONDOMÍNIOS
E APOIO AO CONDOMÍNIO

Sociedade e soluções de conflitos

- Código Civil de 1916
- Lei de Incorporações
- Código de Defesa do Consumidor
- Lei 5966/73 (CONMETRO - ABNT)
- Código Civil de 2002
- CONAMA



NBR 17.170

- A normalização é, assim, o **processo de formulação e aplicação de regras para a solução ou prevenção de problemas, com a cooperação de todos os interessados.**
- Mesmo que não seja, efetivamente, uma **lei**, editada e promulgada uma **norma técnica**, ela passará a ser de observância obrigatória para aquele determinado setor, seja por força de alguma lei
- No âmbito das relações jurídicas travadas no mercado imobiliário –, **a observância das normas técnicas, quando existentes, é imperativa.**

ATENÇÃO

USO OBRIGATÓRIO



NORMA DE GARANTIAS E SEUS PRINCIPAIS ASPECTOS

- – Norma de Garantias vincula *as garantias oferecidas pelos produtores à correta utilização e (...) realização de todas as atividades de uso, operação, conservação e manutenção apresentadas no manual de uso, operação e manutenção, com a implantação do programa de manutenção, conforme previsto na ABNT NBR 5674.*
- *Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.*
- *Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.*



NORMA DE GARANTIAS E SEUS PRINCIPAIS ASPECTOS

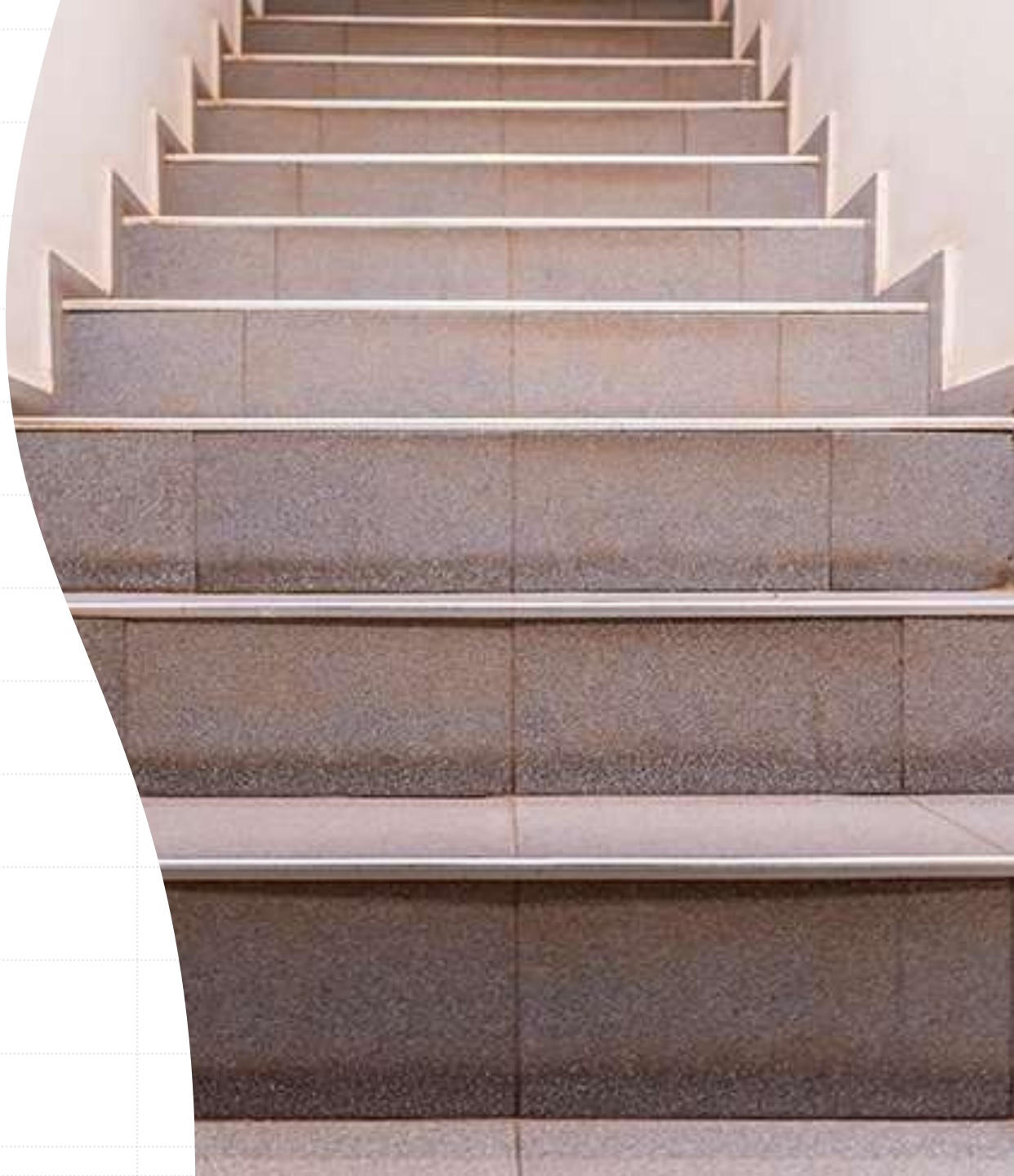
- NBR 17.170 alcança *edificações de toda natureza de uso, tendo elas sido objeto de incorporação imobiliária ou não*;
- As garantias legais **não são afetadas pela Norma**, limitando-se a definição de prazos de garantia àquelas patologias que não envolvam risco de solidez ou segurança da construção.
- Os prazos sugeridos na Norma são complementares ao prazo de garantia legalmente definido, hoje, em 5 (cinco) anos para os vícios de solidez e segurança - Quaisquer outras patologias construtivas (ou seja, relacionadas às etapas de projeto ou execução da obra) que não afetem um desses dois aspectos da edificação passam a ser reguladas pelos prazos de garantia contratual previstos no manual de uso, operação e manutenção entregue pela incorporadora ou construtora do empreendimento
- Sistemas > elementos > componentes



Marco Inicial

- Prazos de garantia (legal e contratuais) a **data de emissão do auto de conclusão** da obra, o popular “habite-se” Depois da obtenção do aludido auto de conclusão, deixou-se ao arbítrio do construtor o estabelecimento e eventual ajuste de determinados prazos de garantia contratuais. Norma estabelece, claramente, que eventuais reparos feitos pelo construtor em sistemas/elementos/componentes **não renovam a garantia**, prevalecendo, entre o que for maior, (i) o prazo remanescente da garantia original do referido sistema/elemento/componente ou (ii) o prazo de 90 (noventa) dias

Já no item 6.4, a NBR 17170 – Norma de Garantias traz alguns exemplos (deixando consignado que o rol não é taxativo) de situações que podem acarretar a **perda da garantia**, valendo destaque a primeira delas, que é a **não realização ou falta de comprovação da realização das atividades de limpeza, conservação e manutenção previstas no manual de uso, operação e manutenção** elaborado pelo incorporador/construtor.



MANUTENÇÃO

- Optou-se por dedicar uma seção específica à importância da **manutenção** porque, assim como na [Norma de Desempenho](#), a NBR 17170 – Norma de Garantias dá bastante proeminência a tal atividade, eis que, sem ela, não há falar em responsabilização do incorporador/construtor por qualquer patologia surgida em momento posterior ao marco de uma manutenção **não realizada**.



Casos jurídicos

– o que se delibera?

- alterações feitas no edifício, após a entrega do empreendimento, estando ausente a responsabilidade das construtoras
- Manual de Áreas Comuns contenha a relação mínima dos documentos técnicos a serem entregues ao síndico. Construtora condenada
- Restando demonstrado que o perito utilizou metodologia diversa daquelas indicadas pela ABNT, sem indicar a razão para tal, e que deixou de responder conclusivamente os quesitos complementares formulados pela parte, resta evidenciada a necessidade de produção de novo laudo pericial
- Os autores alegaram que não se dispuseram a confeccionar a prova técnica porque a medição por pessoa jurídica especializada, adotando-se os padrões técnicos exigidos pela ABNT NBR 10.151, alcançaria o valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), para um dia do final de semana ou um dia no período noturno (22h às 6h)
- a cobrança de fatura de água e esgoto decorre da ocorrência de vazamento em reservatório de água subterrâneo, de modo que incumbe ao usuário arcar com os valores cobrados, na medida em que manteve instalação de caixa de água em situação de irregularidade

"SENTA E CHORA
OU LEVANTA E
ENFRENTA."



Obrigado!

- Rafael Moreira Mota
- Mota Kalume ADVOGADOS
- (61) 3322.1742
- SHIS QL 8, conjunto 8, casa 4, Lago Sul
- CEP 71620-285, Brasília, DF
- [linkedin.com/in/rafael-mota-32275b9b](https://www.linkedin.com/in/rafael-mota-32275b9b)
- www.motakalume.com.br

ENGENHARIA E DIREITO



Compatibilidade de Sucesso