

# NBR 17.170 amplia cuidados dos síndicos para evitar perda de garantias

Anunciada há seis meses pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), norma passa a vigorar estabelecendo regras e prazos para assegurar a qualidade das edificações e o direito dos consumidores

Da redação

No setor imobiliário, a segurança e a confiabilidade das construções são fatores fundamentais tanto para os potenciais compradores como para os empreendedores. Considerando que a aquisição de um imóvel representa um investimento significativo, é de extrema importância estabelecer garantias claras e prazos adequados para assegurar a qualidade das edificações. Nesse contexto, entra em vigor a NBR 17.170, uma norma técnica anunciada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que passou a vigorar no dia 10 de junho, após seis meses de seu anúncio.

Intitulada "Edificações - Garantias - Prazos e Diretrizes", a NBR 17.170 estabelece um conjunto de regras e prazos para garantir a qualidade das edificações e o direito dos consumidores em obter reparos quando necessário. Essa norma se aplica tanto a imóveis residenciais como comerciais e abrange desde pequenas reformas até projetos e construção de grandes edifícios. Por isso, os síndicos devem tomar precauções importantes ao lidar com as manutenções a fim de evitar a perda de garantias.

No intuito de evitar conflitos entre regulamentações, a NBR 17.170 estabeleceu explicitamente que o Anexo D da NBR 15.575-1, que trata dos prazos recomendados de garantias, não é mais válido. A nova norma também reforça que as garantias estão vinculadas ao uso e à correta operação da edificação, bem como de seus sistemas, componentes e equipamentos. Além disso, elas estão relacionadas à execução adequada dos programas ou planos de manutenção desenvolvidos e implementados pelos proprietários, em confor-

midade com a NBR 5.674. Esses novos prazos de garantia são prazos recomendados, já que não têm força de lei para impor obrigatoriedade.

"Essa norma é fundamental, pois resolveu o problema existente na NBR 15.575, que ficou muito vago sobre quais eram os prazos de garantia dos componentes dos sistemas e subsistemas construtivos. A NBR 17.170 fecha o ciclo de todo o processo envolvendo as normas de manutenções em edificações e resolve a questão relacionada a garantias e prazos de responsabilidade determinadas pelo Código Civil. Considero isso como um ponto muito importante para todos nós", destaca o advogado Gustavo Camacho, presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina.

Camacho mediu no dia 14 de junho um evento gratuito promovido em conjunto pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA-SC), Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SC), Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC) e Associação Brasileira de Engenheiros Civis (ABENC-SC), além da produção do *Jornal dos Condomínios*.

Na ocasião, especialistas e advogados do setor imobiliário palestraram no auditório do CREA-SC, em Florianópolis, para profissionais da engenharia e arquitetura, construtoras, prestadores de serviço em manutenção predial, síndicos e administradoras de condomínios, que puderam conhecer um pouco mais sobre a NBR 17.170.

## Prazos de garantia

Uma das principais diretrizes da NBR 17.170 é estabelecer os prazos mínimos de garantia para as edificações. Esses pra-



EVENTO NO CREA SC reuniu especialistas para discutir as diretrizes da Norma 17170/2022 da ABNT

zos podem variar de acordo com o tipo de empreendimento e a natureza das obras realizadas. Em geral, a norma estabelece um período mínimo de garantia de cinco anos para construções novas. Esse prazo tem como objetivo garantir que eventuais vícios construtivos e problemas estruturais sejam identificados e corrigidos sem custos adicionais para o comprador.

Engenheiro civil e mestre em engenharia pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Joelcio Luiz Stocco explica, com base no item 5 da NBR 17.170, como funciona na prática o período mínimo de garantia.

"O item 5 da NBR 17.170 trata das garantias em situações de reparos ou substituições. É preciso reforçar que o início da garantia é sempre a partir da emissão do Habite-se (documento que atesta a conclusão da obra). Esse item também recomenda prazos específicos para as unidades", fala Stocco.

A aplicação da NBR 17.170 é específica para os projetos de construção protocolados após sua publicação, enquanto os projetos anteriores e os protocolados até 10 de junho de 2023 devem seguir as diretrizes da NBR 15.575-1, Anexo D. A escolha de utilizar os prazos de garantia atualizados, seguindo a nova norma antes dessas datas, é permitida às construtoras ou incorporadoras. Ou seja, trata-se de algo opcional e não obrigatório.

## Manual de uso e adoção de práticas que evitam a perda da garantia

Na entrega da construção, unidade ou serviços concluídos, o incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção deve fornecer um documento contendo as condições e períodos de garantia. Esses prazos podem ser incluídos no

manual de uso, operação e manutenção, preparado de acordo com a NBR 14.037 (Uso, operação e manutenção das edificações), ou em instruções específicas de uso e manutenção quando se trata de serviços de construção específicos.

Segundo os especialistas, é importante implementar meios de registro das manutenções realizadas no imóvel tanto pelo proprietário quanto pelo construtor. Para os síndicos, é um meio de reforçar a eficiência e a qualidade da edificação e evitar a perda de garantias.

"As informações que devem constar são os itens abrangidos nos prazos de garantia, componentes e sistemas construtivos, equipamentos, entre outros. As condições que acarretam a perda de garantia têm que estar descritas. Além disso, deve ter orientações quanto aos procedimentos operacionais para acionar o atendimento e assistência técnica, ou no caso de revenda

### REALIZAÇÃO



### APOIO







do apartamento, quando há a necessidade de transferir essas informações para o novo proprietário, a fim de que não ocorra a perda de garantia com alguma ocorrência futura", destaca o engenheiro civil Stocco.

A adoção de algumas práticas pelos síndicos, são essenciais para assegurar a garantia, tais como: inspeções regulares e agendadas das áreas comuns, identificação de problemas ou necessidade de reparos, contratar prestadores de serviços qualificados, manter um registro detalhado de todas as manutenções realizadas, incluindo datas, descrições dos serviços e notas de garantia, e seguir as orientações dos fabricantes para a manutenção de equipamentos e sistemas, respeitando os prazos e cuidados recomendados.

### Vistoria, manutenções e reparo das edificações

A NBR 17.170 define diretrizes específicas para os procedimentos de vistoria e reparo da edificação. Em casos de necessidade de reparo, a norma determina que o construtor seja responsável por realizar as correções no prazo estipulado, sem qualquer ônus para o comprador.

"O artigo 618 da Lei nº 10.406 estabelece a garantia le-

gal onde o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho, assim como em razão dos materiais e do solo, por um período irredutível de 5 anos", informa Stocco.

Um ponto de atenção é em casos de reformas e alterações das condições originais da edificação e de suas partes, uma vez que as garantias oferecidas não se aplicam aos itens reformados ou alterados na edificação.

Os parâmetros de garantias e seus respectivos prazos apresentados na NBR 17.170 são recomendações e está sob responsabilidade do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção, bem como de suas partes, adaptar as disposições de acordo com as especificidades técnicas da obra. "É fundamental que a garantia seja claramente estipulada entre as partes envolvidas e não fique subentendida, pois a falta de clareza pode gerar problemas futuros", completa Stocco.

### Ponto de vista jurídico sobre a NBR 17.170

A vigência da NBR 17.170 também visa desafogar o setor judiciário. A estimativa da Secretaria Nacional de Habitação é de que 120 mil ações no Brasil discutam, atualmente, vícios construtivos. Com experiência e

atuação na área de direito imobiliário, formada pela Escola Superior de Magistratura com pós-graduação em Direito Civil na PUC do Rio de Janeiro, a advogada Daniela Caporal Menegotto aponta que deve diminuir a busca de medidas judiciais para assegurar o cumprimento das garantias.

"Acredito que o número de ações na Justiça tende a diminuir com o aprimoramento da nova norma a partir do momento que ela passar a ser realmente cumprida nas edificações. Traz o conceito das referências técnicas, requisitos, diretrizes e procedimentos para definição das garantias das edificações ou separadamente de suas partes", afirma a advogada.

Ainda com base no ponto de vista jurídico, o entendimento é que a NBR 17.170, embora não seja considerada uma lei, tem um caráter técnico. De acordo com o advogado Rafael Atherino dos Santos, vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto de Advogados de Santa Catarina, o poder judiciário tende a considerar uma norma técnica como referência inquestionável para a análise dos casos.

"Era o direcionamento que faltava para o ordenamento jurídico brasileiro. Aqui temos os proprietários, os usuários e o representante legal. Essa responsabilidade tem que ser compar-



**JOELCIO LUIZ STOCO** "É fundamental que a garantia seja claramente estipulada entre as partes envolvidas para não gerar problemas futuros"

tilhada por todos e não só pelos agentes da produção. A responsabilidade não fica apenas naquele que produz a edificação, mas também nos que utilizam o espaço e, por isso, eles têm que estar cientes das suas obrigações", finaliza o advogado.

### Principais pontos da NBR 17.170

**Definição de garantias:** A norma estabelece as diretrizes para as garantias obrigatórias que englobam diversos aspectos da edificação, como a solidez e estabilidade da estrutura, o funcionamento adequado das instalações elétricas e hidrossanitárias e a qualidade dos materiais utilizados.

**Prazos de garantia:** Na Tabela 2 da norma estão especifi-

cados os prazos de garantia para cada serviço ou elemento da edificação. Esses prazos têm como objetivo assegurar que os defeitos que possam surgir sejam identificados e reparados dentro de um período razoável após a conclusão da obra, desde que sejam realizadas as manutenções devidas e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção.

**Procedimentos para acionamento das garantias:** A NBR 17.170 estabelece um período para comunicação dos defeitos, inspeções e laudos técnicos que comprovem as falhas, e os passos para a realização dos reparos necessários. Caso esses prazos não sejam cumpridos, o comprador tem respaldo legal para buscar a reparação por meio de medidas judiciais ou extrajudiciais.



### PRAZOS DE GARANTIA RECOMENDADOS PELA ABNT 17170

SISTEMA	TIPOS DE FALHAS	PRAZO RECOMENDADO
PORTÕES DE ACESSO À EDIFICAÇÃO	Falhas dos produtos e instalação	1 ano
PISOS DE GARAGENS COBERTOS	Desgaste, dessolidarização	3 anos
ELEVADORES	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
TELHAMENTO	Perda de estanqueidade	1 ano
SISTEMAS DE SEGURANÇA PATRIMONIAL	Falhas dos produtos	1 ano
	Falhas de instalação	3 anos
MUROS EXTERNOS DE QUALQUER MATERIAL	Ruptura, tombamento	5 anos
	Deterioração por umidade	1 ano

**ESTIVERAM** presentes representantes das entidades Jornal dos Condomínios, IBAPE/SC, CREA/SC, ASDESC, SINDUSCON e ABENC/SC

PATROCÍNIO



PRODUÇÃO

