

NORMA  
BRASILEIRA  
Primeira edição  
12.12.2022  
Válida a partir de  
12.06.2023

ABNT NBR  
17170

---

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

**“leitura sob o prisma jurídico”**

# **ABNT NBR 17.170 – “Norma de Garantias”**

Carlos Pinto Del Mar

- a) Foi publicada em 12/12/2022**
- b) Não se aplica a edificações existentes ou em construção**
- c) Aplica-se aos projetos que forem protocolados para aprovação depois de 11/6/2023 (180 dias após a publicação da Norma)**

# ABNT NBR 17.170 – “Norma de Garantias”

Carlos Pinto Del Mar

- d) A recomendação dos prazos é feita com base na avaliação do desempenho dos itens abrangidos pela garantia (avaliação técnica)
- e) Não tem efeito normativo (não impõe os prazos de garantia); apenas indica os prazos “TECNICAMENTE RECOMENDADOS” (\*)

(\*) Mesmo não sendo obrigatórios, é previsível que os prazos “recomendados” na Norma sejam acolhidos pelos operadores do Direito (porque têm embasamento técnico);

## ABNT NBR 17.170

- f) A Norma de Garantias atualiza / substitui o conteúdo do “Anexo “D” da ABNT NBR 15575-1:2021**

(os manuais do Proprietário e de Áreas comuns das entidades estão sendo revisados e atualizados)

ABNT NBR13752:1996  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**Nbr**  
**13752**

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

**Nbr**  
**14037**

ABNT NBR 5674:2012  
GESTÃO DA MANUTENÇÃO

**Nbr**  
**5674**

ABNT NBR 15575:2013  
NORMA DE DESEMPENHO

**Nbr**  
**15575**

ABNT NBR 16280:2014  
GESTÃO DAS REFORMAS

**Nbr**  
**16280**

ABNT NBR 16747:2020  
INSPEÇÃO PREDIAL

**Nbr**  
**16747**

ABNT NBR 17170:2022  
GARANTIAS

**Nbr**  
**17170**

5 ANOS

garantia



responsabilidade



# Garantia:



**Cobre vícios ou defeitos de construção, que não tenham sido causados por:**

- (i) mau uso ou falta de manutenção do consumidor**
- (ii) atos de terceiro**
- (iii) casos fortuitos ou de força maior**

# Garantia:



No período de garantia vigora a “**responsabilidade objetiva**”, durante o qual o fornecedor, fabricante ou vendedor responde reparação da falha, independentemente de ter agido com culpa ou não, quando da sua fabricação

Basta surgir o problema (que não seja decorrente de mau uso, falta de manutenção, ação de terceiros ...) e que haja relação de causa e efeito (nexo causal)



# Garantia:




O consumidor tem o direito de reclamar que o fornecedor, fabricante ou vendedor

- (a)** conserte ou substitua o produto,
- (b)** restitua a quantia paga, ou
- (c)** conceda abatimento proporcional do preço,

... desde que o faça no prazo de **90 (noventa) dias**, contados da entrega ou do surgimento;

# Garantia e responsabilidade



Passado o prazo de **90 dias** (contados da entrega, ou do surgimento), o usuário perde o direito de reclamar os **3 itens**, mas nem por isso perde o direito de reclamar indenização, caso o produto apresente vício ou defeito construtivo

O prazo de **90 dias** é para a **reclamação** da garantia (dos 3 itens)

Termina o prazo de **reclamação** da **garantia**, mas não termina a responsabilidade do fornecedor, que continua e pode ser reclamada nos prazos prescricionais

## **Prazo de “reclamação” x prazo de “funcionamento”**



**Exceto o prazo de garantia de 5 anos da construção civil (Código Civil, art. 618),  
não há prazos de garantia de “funcionamento”,  
nem no CÓDIGO CIVIL, nem no CDC**

## ABNT NBR 17.170

A Norma de Garantias (ABNT NBR 17170) **preenche essa lacuna** e estabelece, com base técnica, prazos mínimos de funcionamento (prazos de garantia de funcionamento), para os diversos sistemas construtivos e seus produtos (além daqueles relacionados à “solidez e segurança”)

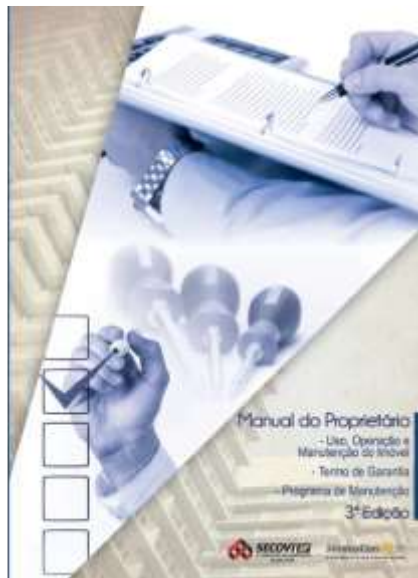
Os prazos de garantia representam um período mínimo em que o produto ou serviço deve atender os requisitos que dele se espera (= **funcionamento / desempenho**)

# Pergunta:

Carlos Pinto Del Mar

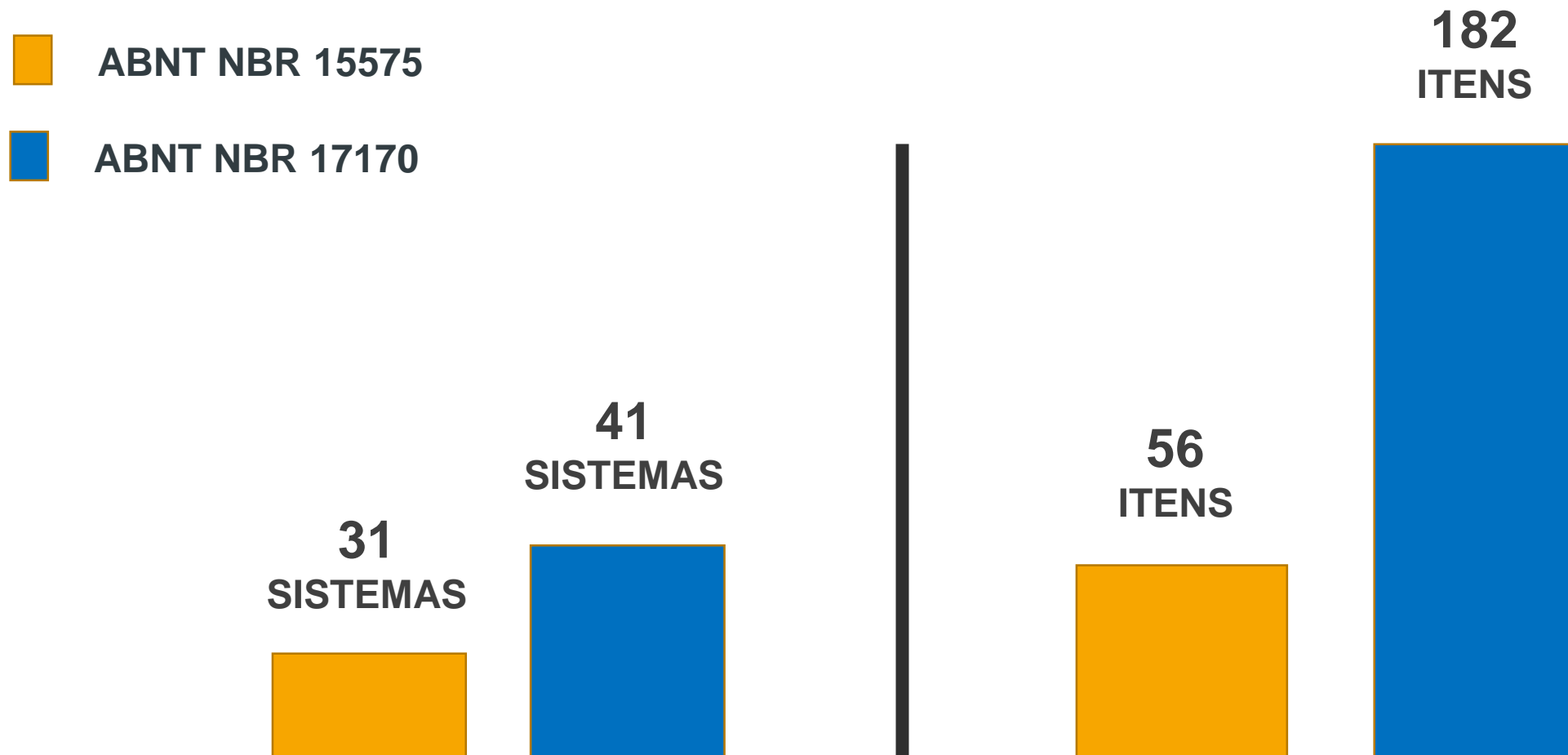


Já existiam prazos de garantia indicados no Anexo D, da NBR 15575, que são adotados por todas as entidades e empresas do setor, nos seus manuais



**O QUÊ MUDA**  
**COM A**  
**NOVA NBR**  
**17170?**

## Relação de falhas (Itens cobertos pelas garantias)





## PRINCÍPIOS E CONCEITOS GERAIS



### TABELA 1

**Especificação dos Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança – Prazo de garantia conforme legislação vigente – 5 anos**



### TABELA 2

**Indicação dos Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção – Prazos de garantia tecnicamente recomendados (182 itens)**



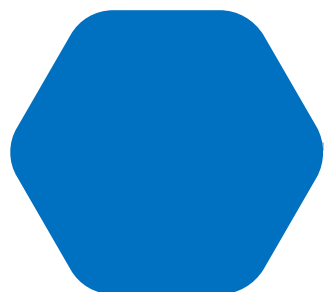
### TABELA 3

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



### ANEXO A

**Exemplo de um “Termo da Garantia”**



**DESTAQUES COM REPERCUSSÃO  
JURÍDICA**

---



# ABNT NBR 17.170

- 1) **A norma se aplica a todos os tipos de edificações, considerando-se os diversos tipos de uso a que se podem destinar (item 1.3)**

**(loteamentos com portarias, piscinas, contenções, etc.)**

## **ABNT NBR 17.170**

- 2) **Esclarece que os reparos parciais em componentes, sistemas ou equipamentos, não renovam os prazos e condições de garantia originais (recomenda prazo de garantia de 90 dias ou o remanescente do prazo original)**
- 3) **Esclarece que o prazo de garantia oferecido pelo incorporador já inclui o prazo de garantia legal**

# ABNT NBR 17.170

## 4) Reformas - Não se aplica:

- ✓ aos itens de reforma que alterem as características de projeto e construção;
- ✓ às reformas em desacordo com as condições apresentadas no manual, ou realizadas em desacordo com a ABNT NBR 16280 (questão: adaptações para acessibilidade)

✓ **RETROFIT**  

## ABNT NBR 17.170

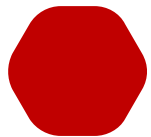
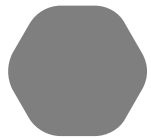
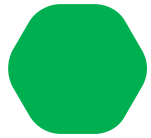
- 5) Indica inúmeras situações que podem acarretar a perda da garantia (item 6.4) (informar em documento específico)
- 6) Estabelece o **“habite-se”** (ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras ou dos serviços) como data de início dos prazos de garantia
- 7) Recomenda que o incorporador ou construtor estabeleça prazos específicos de garantia para unidades adquiridas após o início das garantias da edificação como um todo

**IMPORTANTE**

**HÁ PREVISÃO DE GARANTIA  
PARA 46 PRODUTOS;  
SENDO 20 ASSOCIADOS A PRODUTOS E  
INSTALAÇÕES, e  
26 APENAS A PRODUTOS**

## IMPORTANTE:

EQUIPAMENTOS ASSOCIADOS AOS SISTEMAS  
CONSTRUTIVOS QUE NÃO ESTEJAM PREVISTOS NA TABELA  
2, TÊM PRAZO DE GARANTIA DO FABRICANTE OU, QUANDO  
NÃO ESPECIFICADO,  
TÊM PRAZO DE GARANTIA DE 180 DIAS



# PRÁCTICAS RECOMENDADAS INCORPORADORES E CONSTRUTORES

1

**Comparação dos prazos da NBR 17170, com os prazos anteriores;  
(há itens que tiveram alteração/aumento do prazo – 1, 3 e 5 anos)**

2

**Análise:**

- (i) dos novos itens e respectivos prazos de garantia;**
- (ii) dos novos produtos que passaram a ter prazos específicos;**
- (iii) das implicações na assistência técnica em relação aos novos prazos, produtos e procedimentos; orientar os condomínios e as administradoras sobre os procedimentos pós-obras**



3

Análise dos prazos de garantia dados pelos fornecedores dos produtos e serviços (sobretudo se a construção for executada parcial ou totalmente por terceiros) e **buscar alinhamento**

4

Planejamento da compra e controle da garantia de produtos agregados (?) (início da garantia no “habite-se”)

- 5** **Revisão dos Manuais**  
**(para prever os novos prazos, esclarecimentos, ressalvas, etc.)**
- 6** **Revisão dos Termos de garantia**  
**(para prever os novos prazos, produtos, esclarecimentos, ressalvas, etc.)**
- 7** **Revisão do “check list” do Termo de Vistoria para entrega de chaves**
- 8** **Inserir esclarecimento nos manuais de obras em andamento, sobre os prazos de garantia aplicáveis (anteriores).**

**Obrigado pela atenção!**

**Carlos Pinto Del Mar**

[delmar@delmar.adv.br](mailto:delmar@delmar.adv.br)