

Prazos de garantia na construção civil: mitos e verdades sob as perspectivas técnica e jurídica



No Seminário **Diálogo entre Engenharia e Direito**, realizado no SECONCI-SP, no dia 03 de setembro de 2026, um dos painéis foi dedicado ao tema **“Prazos de garantia: mitos e verdades”**, reunindo Francisco Maia Neto, Leonardo Romeo e Carlos Pinto Del Mar, com moderação de Darkson de Meirelles Fonseca Júnior. As três exposições, embora desenvolvidas a partir de perspectivas distintas, mostraram-se complementares, a primeira examinou a questão sob a ótica da engenharia e da perícia técnica, a segunda concentrou-se na interpretação jurídica e jurisprudencial do prazo previsto no art. 618 do Código Civil, e a terceira aprofundou a aplicação prática da ABNT NBR 17170, esclarecendo equívocos recorrentes relacionados às garantias das edificações.

Prazo de garantia: Mitos e verdades

A abordagem inicial, apresentada por **Francisco Maia Neto**, partiu da necessidade de compreender a determinação dos prazos de garantia dentro da perícia de engenharia. A análise de manifestações patológicas em edificações não pode se limitar à simples constatação de que determinado problema existe, nem à verificação isolada da data em que ele apareceu. É necessário examinar um conjunto de elementos técnicos e normativos que permita identificar a natureza da ocorrência, sua causa, as responsabilidades dos diferentes intervenientes e sua relação com o uso, a manutenção e a eventual realização de reformas.

Nesse contexto, foi destacada a existência de um verdadeiro sistema normativo aplicável às edificações, no qual se articulam, entre outras, as normas ABNT NBR 13752, relativa às perícias de engenharia na construção civil, NBR 15575, de desempenho; NBR 14037, referente aos manuais de uso, operação e manutenção, NBR 5674, sobre gestão da manutenção, NBR 5671, relacionada à participação dos intervenientes, NBR 16747, de inspeção predial, NBR 17170, relativa às garantias, e NBR 16280, que disciplina as reformas em edificações.

A Norma de Desempenho, NBR 15575, introduz uma perspectiva especialmente importante, pois concentra-se no resultado que a edificação deve proporcionar ao usuário ao longo de sua vida útil, estabelecendo níveis mínimos de desempenho e dialogando com um amplo conjunto de outras normas técnicas. Esse conceito, entretanto, não pode ser confundido com garantia. **Vida útil de projeto e prazo de garantia possuem naturezas e finalidades distintas**, a primeira está vinculada ao desempenho e ao dimensionamento do sistema, enquanto a segunda se relaciona à responsabilidade legal ou contratual por vícios e defeitos.

A NBR 13752:2024 assume papel central nessa análise ao estabelecer diferentes espécies de perícia e, particularmente, ao distinguir as vistorias de constatação, de análise comparativa de conformidade e de análise de causalidade. A primeira registra o estado físico e funcional do bem sem investigar causas; a segunda compara o que foi executado com projetos, normas e disposições contratuais; e a terceira procura identificar tecnicamente a origem de falhas, patologias ou danos e estabelecer o respectivo nexo causal.

Essa distinção é fundamental para os litígios envolvendo vícios construtivos. **Não basta constatar o defeito.** A análise de causalidade deve investigar sua origem e estabelecer o nexo causal, permitindo avançar sobre questões relacionadas à responsabilidade e ao custo da reparação. A perícia, portanto, deve verificar simultaneamente a aderência às normas de construção e fabricação, as condições de uso e manutenção e a participação dos diversos agentes envolvidos. A construtora ou incorporadora responde pela execução conforme projetos e regras aplicáveis; projetistas e fornecedores, pelas especificações e pelo desempenho dos sistemas e produtos; e usuários e condomínios têm o dever de observar o manual de uso e o plano de manutenção, mantendo os respectivos registros.

A partir daí, a discussão alcançou a NBR 17170, que diferencia o **prazo de garantia**, a **garantia contratual e técnica** e a **garantia legal**. O prazo de garantia corresponde ao período em que o fornecedor responde pela correção das falhas decorrentes da concepção ou fabricação, observadas as condições de manutenção e uso; a garantia contratual ou técnica decorre das condições estabelecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços; e a garantia legal decorre da legislação vigente. A própria norma organiza seus parâmetros em tabelas distintas, contemplando os sistemas relacionados à solidez e segurança, para os quais se registra o prazo legal de cinco anos, os prazos tecnicamente recomendados para outras garantias oferecidas e as falhas aparentes que devem ser identificadas no ato da entrega.

O mito da responsabilidade sem fim da construção civil

Estabelecida essa base técnica, **Leonardo Romeo** conduziu a discussão para o plano jurídico, especialmente para uma questão que tem provocado insegurança no setor, qual é, efetivamente, o alcance do prazo de cinco anos estabelecido pelo art. 618 do Código Civil? O dispositivo determina que, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro responde, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança da obra. A controvérsia está em saber se o vício deve necessariamente manifestar-se dentro desse quinquênio ou se a responsabilidade pode surgir em razão de defeito constatado posteriormente.

Foram contrapostas duas interpretações. Pela tese da **responsabilidade delimitada**, o evento danoso deve manifestar-se dentro dos cinco anos, ainda que a ação correspondente possa ser proposta posteriormente dentro do prazo prescricional aplicável. Pela leitura denominada **responsabilidade atemporal**, os cinco anos representariam apenas um prazo de garantia, sem limitar temporalmente o aparecimento do vício, ficando a pretensão submetida ao prazo prescricional do art. 205 do Código Civil, contado da ciência do defeito. Ambas as posições distinguem garantia de prescrição, mas divergem exatamente quanto à função do quinquênio como limite para o surgimento do vício.

A apresentação demonstrou que a jurisprudência do STJ tradicionalmente adotou a primeira interpretação. Durante décadas, julgados das Terceira e Quarta Turmas exigiram que o defeito se manifestasse dentro do quinquênio. A partir de 2018, entretanto, especialmente com o REsp 1.534.831/DF, passou a ganhar relevo uma distinção entre o regime do Código Civil e o regime do Código de Defesa do Consumidor. Desde então, decisões em sentidos diferentes passaram a coexistir. Essa oscilação chegou ao ponto de haver, nas próprias Terceira e Quarta Turmas, decisões recentes sustentando tanto a responsabilidade delimitada quanto aquela que admite o reconhecimento da responsabilidade mesmo após o prazo de garantia.

A tese defendida na apresentação foi a de que o art. 618 deve funcionar como **limite temporal para o surgimento do vício**, sem que isso se confunda com o prazo para ajuizamento da ação. Assim, o vício oculto pode perfeitamente ser objeto de responsabilização, desde que se manifeste dentro da janela de cinco anos; uma vez surgido nesse período, passa-se então à análise do prazo prescricional correspondente. Vida útil, por sua vez, não deve ser utilizada como sinônimo de prazo de responsabilidade do construtor.

Também foi enfrentada a relação entre Código Civil e Código de Defesa do Consumidor. A posição apresentada sustenta um **diálogo entre as fontes**, e não a exclusão do art. 618 pelo CDC, a proteção consumerista conviveria com a regra especial prevista para a construção civil, preservando o caráter irreduzível do prazo quinquenal. Como elemento adicional, foi mencionada a tese fixada pela Turma Nacional de Uniformização em abril de 2026 para imóveis do Minha Casa Minha Vida, Faixa 1, exigindo que o vício tenha surgido dentro do prazo de garantia de cinco anos.

NBR 17170 - Garantias: mitos e verdades

Encerrando o painel, **Carlos Pinto Del Mar** retomou a NBR 17170 sob uma perspectiva eminentemente prática, estruturando sua exposição em torno de diversos “mitos” recorrentes na interpretação das garantias.

O primeiro deles é imaginar que **um reparo parcial renova integralmente a garantia** do sistema. A NBR 17170 estabelece que reparos e substituições não alteram nem renovam os prazos originais, e a cobertura correspondente ao reparo parcial restringe-se à área ou quantidade efetivamente reparada. Assim, reparar uma pequena parcela de uma fachada não significa transformar toda a fachada em uma obra nova.

Outro equívoco consiste em afirmar que **a garantia sempre começa com a entrega das chaves**. O marco geral indicado pela norma é a emissão do auto de conclusão, habite-se ou documento equivalente. Para unidades adquiridas depois do início das garantias da edificação, recomenda-se que sejam estabelecidos prazos específicos, circunstância particularmente importante para unidades de estoque vendidas posteriormente.

Também não é correto concluir que todo problema surgido durante a garantia gera **responsabilidade automática da construtora**. É indispensável determinar a origem da falha. Mau uso, manutenção deficiente, reformas ou intervenções posteriores podem afastar ou limitar a cobertura, embora, dentro do período de garantia, a apresentação destaque que o ônus da prova recai sobre a construtora. Uma infiltração surgida no terceiro ano, por exemplo, pode decorrer da execução original, mas também de falta de manutenção, intervenção na tubulação ou reforma realizada pelo usuário.

Da mesma forma, **vida útil e garantia não possuem a mesma duração**. Vida útil de projeto, vida útil efetiva e prazo de garantia são conceitos distintos. O fato de determinado elemento possuir vida útil de projeto de vinte, trinta ou cinquenta anos não significa que exista garantia contratual pelo mesmo período. São, portanto, diferentes “relógios” técnicos e jurídicos.

A manutenção constitui outro elemento decisivo. Não é suficiente afirmar genericamente que o condomínio sempre conservou adequadamente a edificação. A manutenção precisa ser **planejada, executada, documentada e arquivada**, em

conformidade também com a NBR 5674. Programa de manutenção, ordens de serviço, relatórios, contratos, notas e identificação dos responsáveis técnicos podem constituir elementos fundamentais de prova em uma futura controvérsia.

O mesmo raciocínio se aplica às reformas. Alterações posteriores podem modificar as condições originais do sistema e repercutir sobre a garantia. Uma reforma de banheiro que interfira na impermeabilização, por exemplo, exige que, diante de uma infiltração posterior, se investigue inicialmente se o sistema afetado ainda corresponde àquele originalmente entregue pela construtora. Reformas realizadas em desacordo com a NBR 16280 ou com as prescrições do manual podem acarretar perda de garantia.

Finalmente, foi afastado talvez um dos equívocos mais importantes, **a NBR 17170 não cria, por si só, novos prazos legais obrigatórios**. A garantia legal continua sendo determinada pela legislação. A norma técnica estabelece diretrizes e prazos tecnicamente recomendados para as garantias oferecidas, sem substituir a lei ou o contrato. A consequência jurídica de determinada manifestação patológica dependerá, portanto, da conjugação entre norma técnica, legislação, contrato, prova produzida e objeto da pretensão formulada.

Da integração das três exposições emerge uma conclusão particularmente relevante, **não existe resposta adequada para controvérsias sobre garantias e vícios construtivos sem verdadeiro diálogo entre Engenharia e Direito**. Antes de perguntar simplesmente se “a garantia acabou”, é necessário identificar qual sistema falhou, qual era o prazo aplicável e seu marco inicial, qual a origem técnica da manifestação, se houve uso e manutenção adequados, se ocorreram reformas ou reparos posteriores e quais documentos permitem reconstruir essa história. É justamente essa sequência de investigação que a apresentação final sintetiza ao propor perguntas sobre o sistema afetado, o prazo e seu termo inicial, a regra pertinente da NBR 17170, a origem da falha, os registros de manutenção e a existência e extensão de reparos anteriores.

Nesse sentido, a perícia técnica fornece os elementos necessários à determinação da causa, do nexo causal e das responsabilidades; as normas da ABNT oferecem parâmetros objetivos para a análise do desempenho, uso, manutenção, reformas e garantias; e o Direito estabelece os efeitos jurídicos dessas constatações, inclusive quanto aos prazos de garantia e prescrição. **Garantia, prescrição, vida útil e**

responsabilidade são conceitos relacionados, mas não equivalentes. A adequada solução dos conflitos depende justamente de não os confundir e de fazer com que a análise jurídica seja construída sobre bases técnicas consistentes, ao mesmo tempo em que a perícia permaneça dentro dos limites de sua competência técnica. O próprio art. 473 do CPC reforça essa premissa ao exigir fundamentação técnica ou científica, indicação do método e respostas conclusivas aos quesitos, vedando ao perito ultrapassar os limites de sua designação ou emitir opiniões que excedam o exame técnico.

Assim, o painel demonstrou que a segurança jurídica na construção civil não resulta da ampliação indefinida das responsabilidades nem da aplicação mecânica de prazos. Ela decorre da **correta identificação do fato técnico, de sua causa e de seu momento de ocorrência, da definição das obrigações de cada interveniente e da aplicação articulada das normas técnicas, da legislação e dos contratos.** É precisamente nesse ponto que Engenharia e Direito deixam de atuar como campos paralelos e passam a construir, conjuntamente, soluções mais objetivas, previsíveis e tecnicamente fundamentadas.