

BLOCO TÉCNICO DE ARGUMENTAÇÃO**“AUSÊNCIA DE PEITORIL COM PINGADEIRA”****TESES A CONTRADITAR/IMPUGNAR**

Ausência de peitoril com pingadeira nas janelas do imóvel configura apriorística/automática ocorrência de vício construtivo.

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente documento, cuja elaboração se deu no âmbito da Sprint 9, realizada em Maio/2025 com participação de membros do Comitê Técnico Nacional de Subsídios Técnicos ao Jurídicos, objetiva constituir-se em um arrazoado teórico, com foco voltado à utilização na atividade de subsídio técnico de engenharia em ações judiciais atinentes a vícios construtivos.

Sua construção se deu a partir de uma tese hipotética a respeito de um tema recorrente, definida em colegiado e posterior aprofundamento e pesquisa sobre Portaria do MCidades e Normas da ABNT (NBR) cujos conteúdos guardassem mais afinidade com o temário abordado na tese.

Impende ressaltar a necessidade de análise de cada caso concreto e customização da abordagem de acordo com especificidades de cada Ação, buscando sempre a melhor atuação de assistência técnica judicial para compor a defesa jurídica da CAIXA nos processos.

1. NORMAS DA ABNT COM ATINÊNCIA AO TEMA “PINGADEIRA”

1.1 Não se identifica, no âmbito da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), norma técnica definindo obrigatoriedade de uso de "pingadeira" em janelas.

1.2 As diretrizes normativas identificadas no âmbito da NBR 10.821-5, dizem respeito a questões atinentes à vedação (estanqueidade) e adequado escoamento da água, mas não necessariamente ao uso expresso da pingadeira.

1.3 Já no texto da ABNT NBR 10821-5 (Esquadrias para edificações – Parte 5: Esquadria externas – Instalação e manutenção), esse elemento sequer é mencionado no item 7 – Instalação.

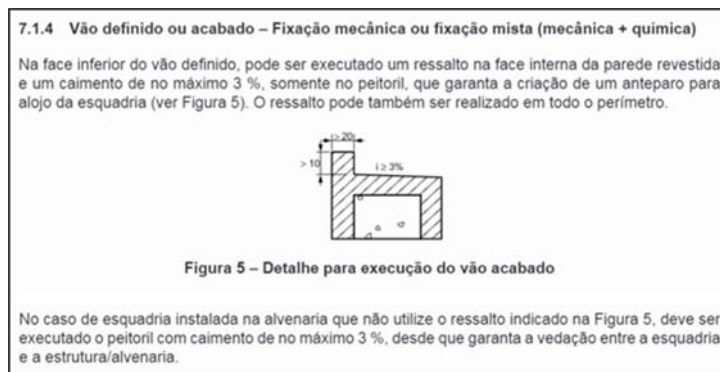


Figura 1 – Excerto da ABNT NBR 10821-5 (Esquadria para edificações – Parte 5: Esquadrias externas – Instalação e manutenção).

1.4 No âmbito da ABNT NBR 13755, esta classifica a pingadeira como um detalhe construtivo, reforçando que sua utilização não é mandatória, mas sim uma das alternativas possíveis para garantir o desempenho requerido. Assim, a escolha do uso da pingadeira ou de outra solução técnica é prerrogativa do projetista ou executor da obra.

1.4.1 Portanto, a utilização da pingadeira representa uma opção técnica entre possíveis alternativas. Cabe ao projetista ou executor da obra escolher o método mais apropriado ao caso concreto, para que a funcionalidade exigida pela norma (como evitar infiltrações) seja atendida.

1.5 É importante ressaltar que é usual encontrar edificações dos mais diversos padrões construtivos, incluindo empreendimentos residenciais, comerciais e institucionais, que não utilizam pingadeiras em suas janelas, demonstrando que a ausência da pingadeira não compromete, por si só, a qualidade, funcionalidade ou a conformidade da edificação.

1.6 No contexto da NBR15575-4, a estanqueidade refere-se à capacidade dos sistemas de vedações verticais externas (fachadas) de impedir a infiltração de água proveniente de chuvas ou outras fontes.

1.6.1 O critério para a estanqueidade à água de chuva, considerando a ação dos ventos, é detalhado no item 10.1.1. Os sistemas devem permanecer estanques e não apresentar infiltrações que causem borrifamentos ou escorrimentos na face interna. Pequenas manchas de umidade são permitidas, mas devem estar limitadas a valores específicos indicados na Tabela 12 (Figura 2).

Tabela 12 – Estanqueidade à água de vedações verticais externas (fachadas) e esquadrias

Edificação	Tempo de ensaio	Percentual máximo da soma das áreas das manchas de umidade na face oposta à incidência da água, em relação à área total do corpo de prova submetido à aspersão de água, ao final do ensaio
	h	
Térrea (somente a parede, seja com ou sem função estrutural)	7	10
Com mais de um pavimento (somente a parede, seja com ou sem função estrutural)	7	5
Esquadrias	Devem atender à ABNT NBR 10821-2	
O Anexo F contém recomendações relativas a outros níveis de desempenho.		

Figura 2 – Tabela 12 da NBR 15.575-4

1.7 Conforme NBR10821-2, é permitido que as esquadrias apresentem permeabilidade inicial (PI) durante os ensaios de estanqueidade à água, desde que isso não esteja especificado em contrato e/ou que a esquadria não seja instalada em ambientes condicionados.

Tabela 2 – Níveis de desempenho das esquadrias quanto ao seu uso (janelas)

Ensaio	Desempenho		
	Mínimo (M)	Intermediário (I)	Superior (S)
Permeabilidade ao ar	Ver Figura B.1 ^a Vazão por área 62,45 m ³ /h × m ² a 163,52 m ³ /h × m ² Vazão por comprimento 15,61 m ³ /h × m a 40,88 m ³ /h × m	Ver Figura B.1 Vazão por área 6,66 m ³ /h × m ² a 62,44 m ³ /h × m ² Vazão por comprimento 1,66 m ³ /h × m a 15,60 m ³ /h × m	Ver Figura B.1 Vazão por área < 6,65 m ³ /h × m ² Vazão por comprimento < 1,65 m ³ /h × m
Estanqueidade à água	É permitido PI, conforme 3.7 da ABNT NBR 10821-3:2017, Figura 1. É permitida a presença de água no perfil inferior do marco ou água originada do PI, desde que ocorra escoamento após o término da aplicação da vazão de água com pressão. Não é permitido que a água ultrapasse o plano interno do marco.	Não é permitido PI, conforme 3.7 da ABNT NBR 10821-3:2017, Figura 1. É permitida a presença de água no perfil inferior do marco, desde que ocorra escoamento, após o término da aplicação da vazão de água com pressão. Não é permitido que a água ultrapasse o plano interno do marco.	Não é permitido PI, conforme ABNT NBR 10821-3:2017, 3.7 e Figura 1. Não é permitida a presença de água na face interna da esquadria.
Resistência às cargas uniformemente distribuídas	Ver os valores de pressão de acordo com altura da edificação e região do país da edificação – Tabela 1		
Operações de manuseio	Esforço aplicado conforme a ABNT NBR 10821-3, com avaliação da deformação residual obtida.		
Segurança nas operações de manuseio	Esforço aplicado conforme a ABNT NBR 10821-3, sem avaliação da deformação obtida, apenas da ruptura e queda de componentes da esquadria.		
^a Não aplicável a esquadrias instaladas em edificações localizadas na Região I, conforme a Figura 3. NOTA 1 No ensaio de estanqueidade à água, desde que não esteja especificado em contrato e/ou a esquadria não seja instalada em ambientes condicionados, é permitida a ocorrência de permeabilidade inicial (PI), conforme definido na ABNT NBR 10821-3. NOTA 2 O contratante deve determinar antes do ensaio, qual desempenho que deseja ensaiar.			

Figura 3 – Tabela extraída da ABNT NBR10821-2 (Nível de desempenho das esquadrias).

1.8 Vale ressaltar a importância de manutenção de forma geral, inclusive, no presente contexto, de limpeza e desobstrução dos drenos e trilhos inferiores das esquadrias, haja vista a importância disto para evitar acúmulo e escoamento de água para na esquadria, peitoril e alvenaria, portanto, a manutenção, ou seja, a limpeza sistemática dos drenos e trilhos inferiores é fundamental para evitar manifestações patológicas que comprometam o bom desempenho funcional das esquadrias. Para um correto funcionamento do sistema, as atividades de uso adequado e manutenção são essenciais.

2. A ABNT NBR 5674 (Manutenção de edificações) recomenda as seguintes ações de manutenção anualmente (Figura 4).

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
	Esquadrias em geral		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
			Efetuar limpeza geral das esquadrias incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freio e lubrificação Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e instruções dos fornecedores	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

Figura 4 – Tabela extraída da ABNT NBR 5674 (Manutenção de edificações).

2.1 Outrossim, a mesma ABNT NBR ainda prevê, especificamente para as esquadrias de alumínio, a limpeza do elemento em uma periodicidade trimestral (Figura 5).

ABNT NBR 5674:2012				
Tabela A.1 (continuação)				
Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada três meses	<u>Esquadrias de alumínio</u>		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Sistemas hidrossanitários	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral	Equipe de manutenção local

Figura 5 - Tabela da ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações.

2.2 Da mesma forma, a ABNT NBR 10821-5 (Esquadrias para edificações - Parte 5: Esquadrias externas – Instalação e manutenção) recomenda, entre outras, as seguintes ações de manutenção (Figura 6).

9.1.2 Recomenda-se que a limpeza das esquadrias, como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deve ser feita com uma solução de água e detergente neutro, a 5 %, com auxílio de esponja ou pano macio, observando-se os intervalos de tempo a seguir:

- a) no mínimo a cada três meses em zona urbana ou rural;
- b) no mínimo a cada um mês em zona marítima ou industrial.

Figura 6 - Excerto da ABNT NBR 10821-3 - Esquadrias para edificações - Parte 5: Esquadrias externas – Instalação e Manutenção.

3. DO CONCEITO DE VÍCIO CONSTRUTIVO (NBR 13.752)

3.1 Um vício construtivo (Figura 7) decorre de uma dupla condição, qual seja, a ocorrência de uma anomalia ou falha associada à uma perda precoce de desempenho.

3.39
vício construtivo
 anomalia ou falha com origem associada a projeto, especificações de materiais ou execução, que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam

Figura 7 - NBR 13.752, item 3.39, conceito de vício construtivo

3.1.1 Em consonância com o conceito normativo de vício construtivo da NBR 13.752, o IBAPE-SP, doutrinariamente exara na publicação “Perícias de Engenharia – Uma Visão Contemporânea”, 1ª ed., 2022, na pág. 139, o mesmo conceito (com **grifos nossos**):

*“(…) Assim, as falhas, as **anomalias, as irregularidades**, as exceções à regra e as não conformidades, **por si só, não se caracterizam como vícios**. Para tanto, a Perícia deve **comprovar e fundamentar a perda precoce de desempenho e, somente neste caso, a irregularidade construtiva é classificada como vício.**”*

3.1.2 Desta forma impende darmos relevo para um aspecto fulcral atinente a este atributo, qual seja: para que ocorra anomalia, no caso da presente abordagem, do tipo endógena (associada a projeto, especificações de materiais ou execução, conforme item 3.3 da NBR 13.752) é indispensável que exista uma irregularidade, representada pelo descumprimento de um exigência normativa, fundamento não presente, no caso da ausência de pingadeira, pois não se identifica postulado normativo que obrigue sua utilização.

4. CONCLUSÃO

4.1 As normas identificadas com atinência ao temário “pingadeira” foram a NBR 5.674, 10.821-2, 10.821-5, 13.755 e 15.575-4.

4.2 Em síntese, não se constatou obrigatoriedade de instalação de placa com pingadeira no peitoril das janelas.

4.3 A abordagem normativa identificada em tais diplomas dizem respeito, de forma geral, a questões atinentes à vedação (estanqueidade) e adequado escoamento da água envolvendo esquadrias, especialmente na interface com alvenarias, mas não necessariamente ao uso expreso da pingadeira, haja vista que essa seria uma das alternativas possíveis para uso no presente contexto, sendo sua escolha uma prerrogativa do projetista ou executor da obra.

4.4 Logo, a ausência de pingadeira não constitui descumprimento de exigência normativa da ABNT, inexistindo assim anomalia (endógena) ou irregularidade, um dos elementos conceituais caracterizadores de vício construtivo, de acordo com a NBR 13.752 e literatura técnica doutrinária sobre o tema (IBAPE, 2022), restando evidente que inexistente vício construtivo em tal situação.

5. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 5674:2024. Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 10.821-2:2023. Esquadrias para edificações Parte 2: Esquadrias externas — Requisitos e classificação. Rio de Janeiro: ABNT, 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 10.821-5:2017. Esquadrias para edificações Parte 5: Esquadrias externas — Instalação e manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 13.752:2024. Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 13755:2017. Revestimentos cerâmicos de fachadas e paredes externas com utilização de argamassa colante - Projeto, execução, inspeção e aceitação - Procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 15.575-4:2013. Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 4: Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas — SVVIE. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.