

INSPEÇÃO PREDIAL

“A SAÚDE DOS EDIFÍCIOS”

- ✓ **CheckUp Predial**
- ✓ **Como evitar acidentes**
- ✓ **Ferramenta da Manutenção**
- ✓ **Normas Técnicas**

Coordenação:

Eng^a Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Autores:

Arq. e Urb. Ana Maria de Biaszi Dias de Oliveira
Eng^o Civil Cezar Ernani Orciuolo de Paula
Arq. e Urb. Cirene Paulussi Tofanetto
Eng^a Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Eng^o Civil Gerson Viana da Silva
Arq. e Urb. Juliana Di Cesare Marques Awad
Eng^o Civil Mario Miranda
Eng^o Civil e de Segurança do Trabalho Marli L. Kalil
Arq. e Urb. Valmir Chervenko
Arq. Vanessa Pacola Francisco

Revisor(a):

Arq. e Urb. Juliana Di Cesare Marques Awad

“Inspeção Predial: A Saúde dos Edifícios” é uma publicação técnica da Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP, que nesta 3ª edição conta com apoio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU/SP.

3ª. Edição

Realização:

QUEM SOMOS

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - **IBAPE/SP**, filiado ao IBAPE, Entidade Federativa Nacional, é uma entidade sem fins lucrativos formada por Engenheiros, Agrônomos, Arquitetos e empresas que atuam na área de avaliações (rurais e urbanas), perícias (judiciais e extrajudiciais) de engenharia, perícias ambientais e inspeções prediais no estado de São Paulo.

Foi fundado em 15 de janeiro de 1979 para promover a difusão de informações e os avanços técnicos do setor, conquistando reconhecimento por contribuir com a padronização de serviços e elaboração de normas. Hoje, é referência na produção de conhecimento técnico, estudos em engenharia e em cursos completamente alinhados com as transformações urbanas, sociais e culturais.

O **IBAPE/SP** é organizado por sua Diretoria Executiva e Câmaras Técnicas, quais sejam: Câmara de Avaliações, Câmara de Perícias, Câmara de Inspeção Predial, Câmara Ambiental e Câmara de Engenharia de Segurança.

DIRETORIA EXECUTIVA - Biênio 2026/2027

Presidente - Eng^aFabiana Albano Russo de Mello

Vice-Presidente - Eng^oRodrigo Salton Leites

Diretor Técnico - Eng^aAgnaldo Calvi Benvenho

Diretor Cultural - Eng^oJosé Ricardo Pinto

Diretora de Eventos - Eng^aLígia Mahtuk Freitas

Diretor Financeiro - Eng^oCássio Roberto Armani

Diretor de Relação com Associados - Eng^oSérgio Levin

Diretor de Relações Institucionais - Eng^oLuis Otávio Pasquale Rosa

Diretor Administrativo - Eng^oCaioluz Avancine

COORDENADORES DAS CÂMARAS TÉCNICAS - Biênio 2026/2027

Câmara de Perícias - Eng^a.Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Câmara de Avaliações - Arq^o. e Urbanista Leandro Yagome

Câmara de Inspeção Predial - Eng^o. Cezar Ermani Orciuolo de Paula

Câmara Ambiental - Eng^a. Ana Carolina Valerio Nadalini

Câmara de Eng. de Segurança - Eng^o. Keverson Thiago Minchiguerre Gonçalves

PREFÁCIO

prefácio Presidente Ibape/SP - Fabiana (institucional)

MINUTA

SUMÁRIO

Introdução	6
1. Inspeção Predial: O que é?	9
2. O laudo de Inspeção Predial	12
3. O que deve ser inspecionado	14
4. Inspeção Predial: Para que serve?	16
5. Documentos a serem analisados	18
6. Inspeção Predial e Manutenção	24
7. Responsabilidades e legislação	27
8. Histórico da Inspeção Predial	30
9. Como contratar Inspeção Predial	32
Bibliografia	33

INTRODUÇÃO

A “Inspeção Predial-ASaúde dos Edifício” chega a sua 3ª edição, a partir de importantes avanços técnicos sobre o tema, consolidados na publicação da ABNT NBR 16747: Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento das recentes revisões das Normas de Inspeção Predial do IBAPE/SP e do IBAPE Nacional.

Com isso, a atividade é consagrada como o *checkup* da edificação na sua fase de uso, reforçando a necessidade de uma avaliação sensorial da perda de desempenho dos sistemas construtivos para assegurar segurança, habitabilidade e vida útil dos sistemas construtivos. Para tanto, reforça a importância de um correto, da realização periódica da manutenção e da necessidade de investimentos patrimoniais planejados nas edificações.

O conceito e a metodologia da Inspeção Predial, sacramentados nessas normas, subsidiam esse processo de avaliação sensorial para constatar e registrar as perdas de desempenho nos sistemas construtivos ao longo do tempo de uso da edificação, observadas suas origens, se relacionadas com anomalias endógenas, se provenientes de falhas de uso e de manutenção ou, ainda, se decorrentes do envelhecimento natural e obsolescência.

Na metodologia prevista nessas normas técnicas, ainda, existem etapas específicas para a indicação e recomendação de técnicas relacionadas com a recuperação ou a conservação do desempenho, que podem se vincular com atividades de manutenção ou de obras de reparo e reformas. Também, existem etapas obrigatórias para a classificação de uma situação em patamares de prioridade técnica, a fim de elaborar listas, que objetivam auxiliar na tomada de decisão dos síndicos e gestores prediais.

As listas de prioridade apresentadas na Inspeção Predial, portanto, norteiam investimentos patrimoniais na manutenção e nas obras de reformas ou reparos sob o ponto de vista técnico, permitindo que o síndico ou gestor predial possa desenvolver orçamentos para as despesas ordinárias e as extraordinárias da edificação.

Nesse contexto, a Inspeção Predial se solidifica como ferramenta da gestão predial, ainda, pode auxiliá-la na prevenção de acidentes nas edificações.

Muitas das tragédias com o uso em vítimas fatais, que ocorreram e ocorrem nas edificações, estão relacionadas com deficiência (ou ausência) de manutenções periódicas e uso indevido ou irregular dos seus sistemas construtivos.

É de conhecimento técnico que os sistemas e elementos construtivos necessitam de atividades de manutenção periódicas ao longo de sua vida útil, para garantir níveis aceitáveis de desempenho e de segurança, assim como é de conhecimento geral que um veículo ou um equipamento careçam de manutenções periódicas para garantir seu correto funcionamento e segurança ao usuário. Interessante como esse conceito comum à sociedade é negligenciado nas edificações.

Nesse sentido, a Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP no ano de 2009, preocupada com a relação “causa X efeito” dos acidentes prediais e sua forte correlação com a manutenção, realizou estudo¹ sobre esse tipo de acidentes ocorridos em edificações com mais de trinta anos. O estudo considerou dados de conhecimento público publicados pela imprensa brasileira, e informações cadastradas no banco de dados do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de São Paulo.

¹ Esse estudo foi apresentado no XV COBREAP - Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de 2009.

Dos resultados obtidos, 66% das prováveis causas e origens dos acidentes foram relacionadas à deficiência com a manutenção dos sistemas construtivos e perda precoce de desempenho ou deterioração acentuada. Apenas 34% dos acidentes estudados possuíam causa e origem relacionadas com anomalias endógenas ou os processos de construção das edificações. O gráfico abaixo ilustra os resultados.

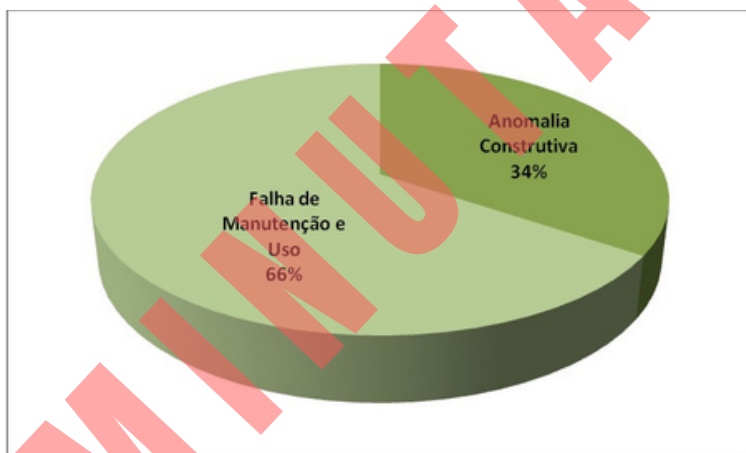


Gráfico 01: Distribuição da incidência dos acidentes prediais quanto a sua origem

Os resultados permitem uma conclusão: há meios para minimizar os riscos da ocorrência dos acidentes prediais e a deterioração precoce das edificações. Necessário implementar e executar a manutenção predial periodicamente, e monitorar a edificação com avaliações sistêmicas das suas condições técnicas, de uso e de manutenção.

Justamente com a Inspeção Predial, isso pode ser alcançado.

Não menos importante destacar que o produto da Inspeção Predial é um Laudo, muitas vezes desenvolvido por equipe multidisciplinar, formada em função da complexidade dos sistemas construtivos da edificação.

Também, deve-se reforçar que a Inspeção Predial é sempre realizada em todos os sistemas construtivos da edificação, e não existe “inspeção predial parcial” da edificação ou em apenas parte dos seus elementos e instalações. Se essa fora a condição necessária ou solicitada, deve-se executar outro tipo de trabalho técnico na edificação, que não é o da Inspeção Predial.

A Inspeção Predial, portanto, não deve ser confundida com Perícia de Engenharia ou Vistoria das edificações e de seus elementos, instalações, equipamentos ou quaisquer de suas partes.

A Vistoria é uma das espécies de Perícia definida na ABNT NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil². Essa norma não se aplica aos trabalhos de Inspeção Predial, que possuem normas próprias e específicas³.

Assim, a Inspeção Predial não deve ser utilizada em quaisquer demandas envolvendo entrega e recebimento de obras, prazos de garantias, apuração de vícios construtivos e responsabilidades, comumente discutidas entre condomínios, incorporadora e construtoras. Tampouco, a Inspeção Predial deve ser utilizada em perícias judiciais. Essas restrições do uso da Inspeção Predial estão expressamente indicadas nas suas normas técnicas.

²Vistoria é definida na ABNT NBR 13752 com “espécie de perícia que pode ter como objetivo a constatação de fatos, análise comparativa de conformidade ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita apuração de causas e consequências”. A vistoria, ainda, possui três modalidades, a saber: vistoria de constatação, vistoria de análise comparativa de conformidade e vistoria de análise de causalidade ou de apuração de nexo causal.

³ ABNT NBR 16747 e Normas de Inspeção Predial do IBAPE/SP e do IBAPE Nacional.

Tanto a ABNT NBR 16747 como as Normas de Inspeção Predial do IBAPE/SP e do IBAPE Nacional deixam claro que é vetado o uso de Inspeção Predial como Perícia. Trata-se de emprego irregular de sua metodologia, lembrando que Inspeção Predial somente pode ser aplicada nas edificações em uso para auxiliar a manutenção predial e os investimentos patrimoniais necessários ao longo da vida útil dos sistemas construtivos. É uma ferramenta de gestão predial, e não se presta como instrumento na gestão de conflitos.

1. INSPEÇÃO PREDIAL: O QUE É?

De acordo com a ABNT NBR 16747 e a Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, a Inspeção Predial é um **“processo de avaliação das condições técnicas de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários”**.

Na prática é uma avaliação com **objetivo** de identificar o estado geral da edificação e de seus sistemas construtivos, **observados** aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, **segurança**, estado de conservação, manutenção, utilização e operação, **considerados** os requisitos dos usuários.

Para tanto, o trabalho de **Inspeção Predial** considera a edificação como o corpo humano, e assim **como em um check-up** médico, avalia cada parte ou elemento construtivo. A metodologia dessa **avaliação técnica** está descrita na ABNT 16747 e na Norma de **Inspeção Predial** do IBAPE/SP. Resumidamente, consiste em:

PRINCIPAIS ETAPAS PARA REALIZAÇÃO DE UMA INSPEÇÃO PREDIAL

1ª ETAPA:

Anamnese, levantamento de dados e documentos da edificação, que consiste em documentos administrativos, técnicos e de manutenção.

2ª ETAPA:

Análise dos dados e dos documentos solicitados e disponibilizados.

3ª ETAPA:

Vistoria da edificação de forma sistêmica, através de análise sensorial e sem emprego de ensaios tecnológicos ou testes específicos. Na vistoria são realizados testes funcionais das instalações e equipamentos. Ainda, a vistoria pode ser realizada por equipe multidisciplinar, conforme os sistemas construtivos componentes da edificação.

4ª ETAPA:

Classificação das irregularidades constatadas na vistoria e na análise de documentos.

A classificação deve ser realizada quanto à origem, consideradas as seguintes definições:

Anomalia construtiva: anomalia associada à deficiência de projeto, material ou execução.

Anomalia funcional: anomalia associada ao término da vida útil.

Anomalia exógena: anomalia associada aos fatores externos ou provocada por terceiros.

Falha de uso, operação ou manutenção: falha caracterizada pela perda precoce de desempenho em decorrência de operação e uso inadequados, e da inadequação de elaboração, planejamento, execução e controle do programa de manutenção.

5ª ETAPA:

Elaboração de recomendações técnicas das ações necessárias para preservar ou recuperar o desempenho dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos da edificação afetados por anomalias ou falhas.

6ª ETAPA:

Organização das recomendações técnicas em patamares de prioridades, a saber:

Prioridade 1: ações necessárias quando a perda do desempenho compromete a saúde dos usuários, segurança, funcionalidade com risco de paralisações, perda de vida útil ou durabilidade, aumento expressivo de custo de manutenção e de recuperação ou quando a perda de desempenho, real ou potencial, possa gerar riscos ao meio ambiente.

Prioridade 2: ações necessárias quando a perda de desempenho, real ou potencial compromete parcialmente a funcionalidade, sem prejuízo à operação e sem comprometimento de saúde dos usuários e segurança.

Prioridade 3: ações necessárias quando a perda de desempenho, real ou potencial, pode ser objeto de ações planejadas e programadas sem comprometimento de vida útil ou durabilidade.

7ª ETAPA:

Elaboração de listas de prioridades, envolvendo as recomendações técnicas que podem estar relacionada com ações de manutenção ou de reforma e reparos.

8ª ETAPA:

Avaliação da manutenção dos sistemas construtivos. Resumidamente, para essa avaliação, consideram-se as falhas constatadas na vistoria da edificação e nos documentos analisados, as rotinas e execução das atividades de manutenção e as taxas de sucesso, dentre outros aspectos.

9ª ETAPA:

Avaliação do uso dos sistemas construtivos. Pode ser classificado em regular ou irregular, observadas as condições originais da edificação e de seus sistemas construtivos.

10ª ETAPA:

Redação e emissão do laudo de Inspeção Predial.

Todas essas etapas devem, obrigatoriamente, ser executadas na Inspeção Predial em todos os sistemas construtivos da edificação. Não existe Inspeção Predial parcial ou realizada apenas em algumas partes da edificação. Trata-se de trabalho com visão sistêmica.

2. O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Cumpridas as etapas do trabalho, é gerado o Laudo de Inspeção Predial. O Laudo não é relatório ou lista de *checklist* contendo termos “sim ou não”, “atende ou não atende”, “verificado ou não verificado”, “existente ou inexistente”. Não é lista de preenchimento de lacunas, ou para se assinalar “xizinhos”.

Laudo é documento que segue diretriz técnica para ser elaborado, a fim de demonstrar todas as etapas do trabalho e fundamentar conclusão.

Os itens mínimos que devem constar no Laudo de Inspeção Predial, conforme determinado nas suas normas técnicas, são:

- a) Identificação do solicitante ou contratante e responsável legal da edificação;
- b) Descrição técnica da edificação;
- c) Data das vistorias que compuseram a inspeção e suas equipes;
- d) Descrição completa da metodologia da Inspeção Predial;
- e) Documentação solicitada e documentação disponibilizada;
- f) Análise da documentação disponibilizada;
- g) Descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada, inclusive nos laudos de Inspeção Predial anteriores;
- h) Classificação das irregularidades constatadas, quanto à sua origem;
- i) Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho de sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação;
- j) Organização das recomendações técnicas em patamares de prioridade;
- k) Elaboração de listas de prioridade das recomendações técnicas;

- l) Avaliação de manutenção e das condições de uso dos sistemas construtivos;
- m) Conclusões;
- n) Encerramento com data e assinaturas dos profissionais da equipe da Inspeção Predial, com seus respectivos CREAs e/ou CAUs e suas ARTs e/ou RRTs.

Fica a dica!

Cuidado! O Laudo de Inspeção Predial não é apenas um *checklist* com fotografias. É documento completo que permite uma visão detalhada das condições físicas da edificação, contendo todas as etapas descritas para a realização do trabalho.

3. O QUE DEVE SER INSPECIONADO

Importante lembrar que a Inspeção Predial é um processo de avaliação que contempla a análise dos sistemas, elementos e equipamentos existentes na edificação. Muitas vezes, o inspetor predial *necessita* de uma equipe multidisciplinar.

Esse trabalho possui caráter sensorial e não *emprega ensaios* tecnológicos. Nos casos em que esses são necessários, isso será *detalhado* no Laudo no seu item das recomendações técnicas.

Dessa forma, comumente, os seguintes *sistemas* construtivos são vistoriados e analisados pelo inspetor predial⁴, *consideradas* as etapas do trabalho e a complexidade da edificação:

- ✓ Elementos *estruturais* *aparentes*;
- ✓ Sistemas de vedação (externos e internos);
- ✓ *Sistemas* de revestimentos, incluída as fachadas;
- ✓ *Sistemas* de esquadrias;
- ✓ *Sistemas* de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho *como* infiltrações;
- ✓ *Sistemas* de instalação hidrossanitária e de drenagem;
- ✓ Sistemas de instalação elétrica;
- ✓ Geradores;
- ✓ Transporte vertical;
- ✓ Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas;
- ✓ Sistema de prevenção e combate a incêndio;

⁴ Em uma edificação, quando da Inspeção Predial, todos os sistemas construtivos devem ser vistoriados e fazem parte do escopo do trabalho. Não existe “inspeção predial parcial” ou realizada em apenas alguns dos sistemas construtivos. Sempre deve ser realizada na edificação como um todo. Isso está expressamente determinado nas suas normas técnicas.

- ✓ Sistema de coberturas;
- ✓ Sistema de acessibilidade;
- ✓ Dentre outros.

Fica a dica!

Aedificação, assim como o corpo humano, apresenta sinais ou sintomas. Um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto), assim como um médico, é quem pode identificá-los corretamente.

4. INSPEÇÃO PREDIAL: PARA QUE SERVE?

A Inspeção Predial traz uma série de vantagens. O síndico, gestor predial ou proprietário poderá obter uma visão detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, conhecendo as prioridades técnicas para suas correções. A lista de prioridades auxilia na tomada de decisão sobre os investimentos patrimoniais necessários para garantir segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

Fica a dica!

O Laudo de Inspeção Predial apresenta prioridades técnicas. Isto proporciona ao gestor ou proprietário subsídios à tomada de decisão, a fim de garantir uma manutenção mais eficiente e menos onerosa.

De acordo com a ABNT NBR 16747 e a Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, a Inspeção Predial possui finalidade exclusiva como ferramenta da gestão predial, uma vez que se configura como um *check-up* da edificação. Nesse sentido, poderá ser aplicada nas seguintes situações:

- ✓ Auxiliar o planejamento da manutenção predial;
- ✓ Auxiliar o planejamento de investimentos patrimoniais como reformas e reparos;
- ✓ Auxiliar na revisão de manuais de síndico e proprietários;

- ✓ Verificar o estado de conservação da edificação, podendo ser empregada nas avaliações de imóveis, estudos de valorização e modernização;
- ✓ Verificar o estado de conservação da edificação para estudos de *retrofit*;
- ✓ Auxiliar em transações imobiliárias de compra, venda e locação de imóveis, a fim de indicar o estado de conservação e eventuais necessidades de reparos;
- ✓ Cumprir todas as legislações sobre a obrigatoriedade da Inspeção Predial ou da "autovistoria" das edificações.

A Inspeção Predial não é Perícia ou Vistoria. Portanto, não deve ser empregada em trabalhos envolvendo, por exemplo:

- ✓ Vistoria de constatação de vícios construtivos;
- ✓ Vistoria de entrega de obra;
- ✓ Vistoria de recebimento de obra;
- ✓ Vistoria de análise de causalidade de irregularidades;

Também, não deve ser empregada em ações judiciais envolvendo discussões sobre prazos de garantias, vícios construtivos, responsabilidades e outras demandas conflituosas entre os condomínios, incorporadoras e construtoras.

Para tanto, e se essas forem as solicitações do contratante, deve-se realizar o trabalho de Perícia com emprego da ABNT NBR 13752, e não da ABNT NBR 16747 e das Normas de Inspeção Predial do IBAPE/SP e do IBAPE Nacional.

5. DOCUMENTOS A SEREM ANALISADOS

É parte do trabalho da Inspeção Predial, a análise de documentos. Esses devem ser solicitados pelo inspetor predial, quando do início dos trabalhos, conforme determinado na sua metodologia.

Os documentos a serem solicitados dependem da complexidade das edificações e das legislações municipais e estaduais competentes.

O modelo de lista sugerido na ABNT NBR 16747 e na Norma do IBAPE/SP deve ser adaptado, portanto, conforme os sistemas construtivos existentes na edificação e as legislações pertinentes. Assim, segue um modelo de lista de solicitação desses documentos⁵:

ADMINISTRATIVO	Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se
	Alvará ou Licença de Funcionamento (para imóveis não residenciais)
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
	Certificado de Manutenção para cidade de São Paulo
	Auto de Vistoria de Segurança para cidade de São Paulo
	Alvará de instalação e de funcionamento de equipamentos de transporte vertical
	Licença de operação da ETE
	Licenças ambientais
	Certificado de Acessibilidade ou Selo de Acessibilidade
	Licença de perfuração poços profundos e outorga de utilização de recursos hídricos
	Documentos de formação da brigada de incêndio e plano de fuga
	Gerador: Alvará de aprovação e execução para instalação de

⁵ A lista de documentos apresentada foi extraída da Norma de Inspeção Predial do Ibape Nacional (2025).

	equipamento (tanque subterrâneo de diesel , se existente)
	Gerador: Alvará de funcionamento de equipamento (tanque subterrâneo de diesel, se existente)
	Declaração de prestação de serviços da Equipe de Pronto Atendimento Emergencial e ART do grupo gerador (tanque subterrâneo de diesel, se existente)
	Aprovação de paralelismo de Grupo Moto Gerador com a concessionária local, se houver Grupo Gerador em operação nesta situação específica
MANUTENÇÃO GERAL	Manual de Uso, Operação e Manutenção ou Manual do Síndico ou Manual das Áreas Comuns
	Manual técnico de uso, operação e manutenção de equipamentos instalados
	Cadastro das máquinas e dos equipamentos instalados na edificação
	Contratos das empresas terceirizadas de manutenção
	Programa de manutenção por sistema ou modalidade (subdividido nos sistemas vistoriados: elétrica, geradores, spda, ar-condicionado, hidráulica, civil, automação)
	Lista resumida do número de colaboradores por área de manutenção, incluindo terceirizados, com quantidade, cargo / função e turno de trabalho por modalidade
	Relatórios mensais gerenciais sobre o cumprimento do programa de manutenção - 1 ano
	Certificado de desratização e desinsetização
	Diagrama esquemático do abastecimento de água
	Diagrama esquemático do abastecimento da água de reuso, se existente
	Planos operacionais do barrilete e casa de bombas
	Certificados de limpeza e desinfecção dos reservatórios de água potável - 1 ano
	Relatório dos procedimentos de limpeza dos reservatórios de água potável

HIDROSANITÁRIO E DRENAGEM	Relatórios dos ensaios físicoquímicos, organolépticos e bacteriológicos da água potável dos reservatórios - 1 ano
	Relatórios dos ensaios físicoquímicos, organolépticos e bacteriológicos da água potável dos pontos de consumo, inclusive residual de cloro - 1 ano
	Certificados de limpeza e manutenção da estação de tratamento de água
	Para aproveitamento de águas pluviais: Relatórios dos ensaios realizados na entrada da ETA, na saída da ETA e nos pontos de abastecimento - 1 ano
	Certificados de limpeza e manutenção da estação de tratamento de esgoto
	Para reuso de esgoto (ETE): Relatório dos ensaios realizados na entrada da ETE, na saída da ETE e nos pontos de abastecimento - 1 ano
	Certificados de limpeza e manutenção dos poços profundos
	Para poços profundos: Relatórios dos ensaios físicoquímicos, organolépticos e bacteriológicos da água extraída do poço - 1 ano
	Certificados de limpeza e manutenção e limpeza das caixas de inspeção e gordura
GÁS	Relatórios dos testes de estanqueidade da rede interna de gás - 1 ano
	Relatório anual da inspeção da rede de gás
COMBATE A INCÊNDIO	Listagem dos extintores de incêndio e sua renovação
	Certificados de recarga e de inspeção dos extintores
	Certificado de teste de pressurização de mangueiras
	Descritivo do sistema de detecção de incêndio, informando o tipo de detectores
	Livro de ocorrências da central de alarmes
	Programa e relatórios dos testes integrados com o SDAI - 1 ano

	Matriz de Causa e Efeito atualizada (SDAI)
AR-CONDICIONADO	PMOC completo com todos os seus relatórios de ensaios de qualidade do ar e manutenção de equipamentos - 1 ano
	Diagramas de controles do sistema de climatização (ar-condicionado, refrigeração, ventilação, exaustão)
	Planos operacionais das CAGs
	Relatórios de manutenção das empresas terceirizadas envolvendo ventilação, exaustão e ar-condicionado - 1 ano
	Relatórios de manutenção das Unidades Resfriadoras de Líquido pelo fabricante ou representante - 1 ano
	Dados completos sobre o tratamento químico empregado na água do sistema de ar-condicionado, incluindo fichas técnicas e de emergência dos produtos utilizados e cópia do contrato da terceirizada
	Relatórios das análises físico-químicas das águas gelada e de condensação - 1 ano
	Relatórios de estudo de substituição de chillers de centrais - CAGs, caso houver
	Relatório dos ensaios de vibrações mecânicas e outros realizados nos equipamentos do sistema
	Relatórios de controle sobre os procedimentos de limpeza periódica em dutos de exaustão de áreas de cozinha, lavadores e filtros eletrostáticos - 1 ano
TRANSPORTE VERTICAL	Relatórios de medições de desempenho da pressurização de escadas e extração de fumaça - 1 ano
	Características gerais dos equipamentos
	Relatórios de inspeção anual dos equipamentos
	Licenças de funcionamento dos equipamentos
	Relatórios de manutenção da empresa terceirizada - 1 ano
	Informações sobre número de paralisações do sistema e suas prováveis causas - 2 anos

AUTOMAÇÃO	Descrição do sistema, áreas de atendimento, tipos de monitoramento etc.
	Relação dos sistemas e subsistemas monitorados
	Lista de pontos atualizada
	Diagrama unifilar
	Relatório de erros do sistema - último realizado
	Relatórios de manutenção da empresa terceirizada - 1 ano
SPDA	Relatórios de Inspeção Anual - 1 ano
	Projeto e memoriais de cálculo atualizado
	Relatório de medições ôhmicas - último realizado
	Relatório de continuidade - último realizado
GERADORES	Características gerais dos geradores, relação de locais de atendimento e tipo de ligação existente
	Planos operacionais do acionamento manual do Grupo Moto Gerador
	Relatórios de manutenção da empresa terceirizada - 1 ano
	Laudo de estanqueidade de tanque subterrâneo do grupo gerador, se existente

ELÉTRICA	Diagrama unifilar da entrada e subestações
	Características técnicas dos TRAFOS
	Relatórios de manutenção da subestação da empresa terceirizada - 1 ano
	Relatórios da análise de óleo, quando existirem TRAFOS a óleo - 1 ano
	Relatórios termográficos - 1 ano
	Relatórios do controle de lâmpadas de descargas queimadas e descarte - 1 ano
	NR 10: Prontuário das instalações elétricas
	NR 10: Documentação comprovando qualificação, habilitação, capacitação, autorização dos trabalhadores e os treinamentos realizados

	NR 10: Configuração do esquema de aterramento, obrigatoriedade ou não da interligação entre neutro e condutor de proteção
	NR 10: Testes ou ensaios em equipamentos, ferramentas ou dispositivos isolantes destinados ao trabalho em alta tensão
	NR 10: Procedimentos de trabalho com descrição detalhada (serviços em instalações elétricas)
	Relatórios de manutenção do sistema bus way, se existente - 1 ano
	Estudo de seletividade, se existente

Fica a dica!

Mantenha a edificação. atualizados os documentos da validade periodicamente.

Muitos possuem prazos de e devem ser renovados

A análise dos documentos na Inspeção Predial não é apenas uma verificação da existência ou não do documento solicitado. A metodologia específica que o inspetor predial realiza uma análise do documento, indicando eventuais irregularidades e ainda as recomendações técnicas para sua correção. Muitas vezes, ainda, a ausência de determinado documento na edificação é classificada como uma falha de manutenção, e deve ser detalhada no Laudo. Exemplo dessa distração é quando da ausência de relatório de limpeza e desinfecção dos reservatórios de água.

6. INSPEÇÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO

Inspeção Predial não é Manutenção da edificação. É uma das ferramentas que auxilia na elaboração ou revisão do programa de manutenção, conforme ABNT NBR 5674: Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

Manutenção é o “conjunto de atividades para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes, a fim de atender as necessidades e segurança de seus usuários”⁶.

As responsabilidades técnicas de quem assume a Manutenção, indicadas no Item 8.6 da ABNT NBR 5674, são:

- a) assessorar o proprietário ou o síndico nas decisões que envolvam a manutenção da edificação, inclusive sugerir a adaptação do sistema de manutenção e planejamento anual das atividades, conforme indicado nas Seções 4 e 5;
- b) providenciar e manter atualizados os documentos e registros da edificação e fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc;
- c) implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no programa de manutenção preventiva; d) elaborar as previsões orçamentárias;
- e) supervisionar a realização dos serviços de acordo com as Normas Brasileiras, projetos e orientações do manual de uso, operação e manutenção da edificação que atenda à [ABNT NBR 14037];
- f) orçar os serviços de manutenção;

⁶ De acordo com a ABNT NBR 17170: Edificação – Garantia – Prazos Recomendados e Diretrizes.

- g) assessorar o proprietário ou o síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação;
- h) estabelecer e implementar uma gestão do sistema dos serviços de manutenção, conforme esta Norma;
- i) orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido no manual de uso, operação e manutenção da edificação;
- j) orientar os usuários para situações emergenciais, em conformidade com o manual de uso, operação e manutenção da edificação.

A ausência ou deficiência de Manutenção nas edificações causa perda precoce de desempenho nos sistemas construtivos e equipamentos envolvendo impactos na segurança, na funcionalidade, na durabilidade, dentre outros requisitos de desempenho. Também, quando não se executa a manutenção adequada, há aumento de gastos com atividades corretivas e, em função da perda de vida útil, antecipação de gastos com reparos e reformas dos sistemas construtivos.

Se realizada sem critério técnico, a Manutenção pode causar falhas, danos materiais, acidentes e impactar em gastos indevidos sem os benefícios esperados. Também pode causar paralisações e impedimentos do uso regular dos sistemas construtivos e equipamentos.

As falhas de Manutenção possuem diversas causas. Quando se realiza a Inspeção Predial, essas são analisadas para a correta recomendação técnica de reparo, assim como para a classificação do patamar de prioridade. Essas causas podem ter origem em execução de atividades inadequadas; mau planejamento; uso indevido de materiais; deficiências com mão de obra; ausência de registros; contratos de terceirizadas incompatíveis com a realidade operacional das instalações; dentre outras.

Ainda, a deficiência no diagnóstico das falhas causa retrabalho e gastos desnecessários, podendo agravar as perdas de desempenho com prejuízo ainda maior.

Outradistinção necessária é que Manutenção não é Reforma, Modernização ou *Retrofit*. Essas atividades alteram as características originais dos sistemas construtivos, o que não ocorre na Manutenção.

Reforma é definida como “alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção”⁷.

As Reformas em geral podem ocorrer nas edificações para repor sistemas que já se encontram com vida útil ultrapassada, como também para alterar características.

As Reformas, tanto quanto as atividades de Manutenção, necessitam de profissionais habilitados para sua execução, porque envolvem prestações de serviços de Engenharia e Arquitetura. Logo, importante existir responsáveis técnicos.

⁷ De acordo com a ABNT NBR 16280: Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos.

7. RESPONSABILIDADES E LEGISLAÇÃO

A Manutenção e gestão predial são de responsabilidade do síndico da edificação ou da empresa terceirizada responsável pela gestão. O item 8 da ABNT NBR 5674 trata das incumbências ou encargos dos responsáveis pela manutenção, destacando-se os itens 8.1, 8.5 e 8.6, a seguir apresentados:

“8.1 O proprietário de uma edificação, o síndico ou a empresa terceirizada responsável pela gestão da manutenção deve atender a esta Norma, às normas técnicas aplicáveis e ao manual de uso, operação e manutenção da edificação.”

“8.5 O proprietário ou o síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado.

8.6 A empresa ou o profissional deve responder pela gestão do sistema de manutenção da edificação, ficando sob sua incumbência:

- a) assessorar o proprietário ou o síndico nas decisões que envolvam a manutenção da edificação, inclusive sugerir a adaptação do sistema de manutenção e planejamento anual das atividades, conforme indicado nas Seções 4 e 5;
- b) providenciar e manter atualizados os documentos e registros da edificação e fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc;

c) implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no programa de manutenção preventiva; d) elaborar as previsões orçamentárias;

e) supervisionar a realização dos serviços de acordo com as Normas Brasileiras, projetos e orientações do manual de uso, operação e manutenção da edificação que atenda à [ABNT NBR 14037];

f) orçar os serviços de manutenção;

g) assessorar o proprietário ou o síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação; h) estabelecer e implementar uma gestão do sistema dos serviços de manutenção, conforme esta Norma;

i) orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido no manual de uso, operação e manutenção da edificação;

j) orientar os usuários para situações emergenciais, em conformidade com o manual de uso, operação e manutenção da edificação.”

Conforme disposto na norma técnica, o síndico ou gestor predial é responsável pela manutenção da edificação. Ainda, o Art. 1348 do Código Civil atribui responsabilidades ao síndico, inclusive relacionadas com a conservação das áreas comuns.

Nesse sentido, a Inspeção Predial é ferramenta que auxilia o síndico ou gestor predial no cumprimento de suas responsabilidades.

Já a responsabilidade técnica de quem executa a Inspeção Predial é única e exclusiva nos limites da sua abrangência e do seu escopo, definidos na ABNT NBR 16747 e nas Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP.

O cumprimento e a execução das recomendações técnicas contidas no Laudo de Inspeção Predial são de responsabilidade do síndico ou gestor predial, tal que a Inspeção Predial não envolve acompanhamento de obras e serviços ou sua fiscalização.

Para municípios e estados com legislação que determina a obrigatoriedade de realização periódica da Inspeção Predial ou da “autovistoria” nas edificações, o síndico ou gestor predial deve observar aspectos específicos quanto a periodicidade, o prazo de execução das recomendações contidas no Laudo, dentre outras obrigações. Nesses casos, ainda, o inspetor predial deve verificar o disposto nessas legislações, porque podem existir itens suplementares ao disposto na metodologia da ABNT NBR 16.747 e da Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP.

Cumprido destacar que a grande maioria das legislações não possui decreto de regulamentação, tal que essa regulamentação acaba recaindo na metodologia indicada na ABNT NBR 16747.

Por fim, ressalta-se que existem municípios com legislações específicas para a vistoria, e não para a Inspeção Predial, das edificações. Nesses casos, não é aplicada a ABNT NBR 16747, mas deve ser aplicada a ABNT NBR 13752, que detalha as espécies de vistorias, seus conceitos e requisitos técnicos de cumprimentos obrigatórios.

8. HISTÓRICO DA INSPEÇÃO PREDIAL

A Inspeção Predial não é assunto novo no Brasil, e o IBAPE/SP foi pioneiro no desenvolvimento dessa atividade, inclusive publicando a primeira Norma de Inspeção Predial do país em 2003.

Trata-se de matéria técnica discutida em diversos segmentos da sociedade, incluindo produtores, consumidores e acadêmicos. Logo, não se trata de modismo ou oportunismo, mas sim do comprometimento com a segurança, o uso e a manutenção das edificações. Os principais marcos históricos no Brasil sobre esse tema foram:

- 1997 – Publicada a Cartilha “A Saúde dos Edifícios” do IBAPE/SP e CREA/SP
- 1999 – Publicada a ABNT NBR 5674: Manutenção de Edificações – Procedimentos (cancelada)
- 2000 – Fundada a Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP
- 2001 – Publicada a primeira versão de estudo técnico para uma Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP (cancelada)
- 2003 – Publicada a primeira Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP (cancelada)
- 2005 – Realizado o primeiro Seminário de Inspeção Predial e Manutenção, realizado pelo IBAPE/SP
- 2005 – Publicado o livro “Inspeção Predial – Check-up Predial: guia da boa manutenção” do IBAPE/SP pela Editora Leud
- 2007 – Publicada a primeira revisão da Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP (cancelada)
- 2009 – Publicado e apresentado o estudo sobre acidentes prediais da Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP no XV Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias do IBAPE

- 2009 – Publicadaas “Diretrizes Técnicas para Inspeção Predial em Estádios de Futebol” do IBAPE/SP em parceria com a CREA/SP
- 2011 – Publicada a segunda revisão da Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP (cancelada)
- 2012 – Publicada a versão nacional da Norma de Inspeção Predial do IBAPE (cancelada)
- 2012 – Publicada a primeira revisão da ABNT NBR 5674: Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção (cancelada)
- 2012 – Solicitado pelo IBAPE à ABNT a instalação da Comissão de Estudos (CE) para publicação da norma de Inspeção Predial
- 2013 – Instalada a Comissão de Estudos ABNT / CE: 02:140.02 para norma de Inspeção Predial
- 2020 – Publicada a ABNT NBR 16747: Inspeção Predial - Conceitos, terminologia e procedimento (vigente)
- 2021 – Publicada a terceira revisão da Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP (vigente)
- 2021 – Instalada a Comissão Especial de Estudo (CEE) da ABNT sobre Inspeção Predial para o desenvolvimento de partes específicas da ABNT NBR 16747
- 2024 - Publicada a segunda revisão da ABNT NBR 5674: Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção
- 2025 – Publicada a primeira revisão da versão nacional da Norma de Inspeção Predial do IBAPE (vigente)

9. COMO CONTRATAR UMA INSPEÇÃO PREDIAL

Para contratar uma Inspeção Predial, recomenda-se que o síndico ou o gestor predial observe os seguintes aspectos nas propostas encaminhadas para sua contratação:

- ✓ Verificação se a Inspeção Predial está detalhada e cumprirá todas as etapas da metodologia especificadas nas suas normas técnicas;
- ✓ Verificação se a Inspeção Predial será desenvolvida em todos os sistemas construtivos da edificação, incluídos seus equipamentos e instalações, o que é obrigatório nos termos da ABNT NBR 16747 e da Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP;
- ✓ Verificação da abrangência, do escopo e da metodologia detalhados para a Inspeção Predial, que devem atender obrigatoriamente o disposto na ABNT NBR 16747 e na Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP;
- ✓ Verificação se a Inspeção Predial será desenvolvida por um único profissional ou por uma equipe de engenheiros, e se isso possui coerência com os sistemas construtivos integrantes da edificação, lembrando que, por exemplo, as instalações elétricas devem ser inspecionadas por engenheiro eletricitista, os elevadores devem ser inspecionados por engenheiro mecânico, etc.;
- ✓ Verificação e comprovação da atribuição e habilitação profissional, especialização e experiência do inspetor predial e se sua equipe para certificar seu conhecimento na área.

BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 16747**: Inspeção predial — Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

_____. **NBR 17170**: Edificações – Garantias - Prazos Recomendados e Diretrizes. Rio de Janeiro: ABNT, 2022.

_____. **NBR 5674**: Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro, 2024.

_____. **NBR 16280**: Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos. Rio de Janeiro, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP). **Norma de Inspeção Predial**. São Paulo: IBAPE/SP, 2021. Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/>. Acesso em: 13 jul. 2026.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP) – CÂMARA DE INSPEÇÃO PREDIAL. Acidentes Prediais e a Incidência de Falhas e Anomalias em Edificações. In: **XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**, São Paulo, SP, Brasil, 2009.

_____. **Inspeção Predial**: check-up predial: guia da boa manutenção. 2ª edição. São Paulo: Editora Leud, 2009.

_____. **Manutenção Predial**. São Paulo: Editora PINI, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL (IBAPE NACIONAL). **Norma de Inspeção Predial**. São

Paulo: IBAPE NACIONAL, 2025. Disponível em: [https:// ibape-nacional.com.br/site//](https://ibape-nacional.com.br/site//).
Acesso em: 13 jul. 2026.

MINUTA