



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

II WORKSHOP INSPEÇÃO PREDIAL:

Legislação e a Importância
da Capacitação do
Profissional para a
Execução do Serviço.

PALESTRA

Inspeção Predial e Sociedade

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Engenheira civil, Especialista em Perícias e Avaliações
archeo@uol.com.br



PREOCUPAÇÕES PARA A SOCIEDADE NA FASE DE USO DAS EDIFICAÇÕES

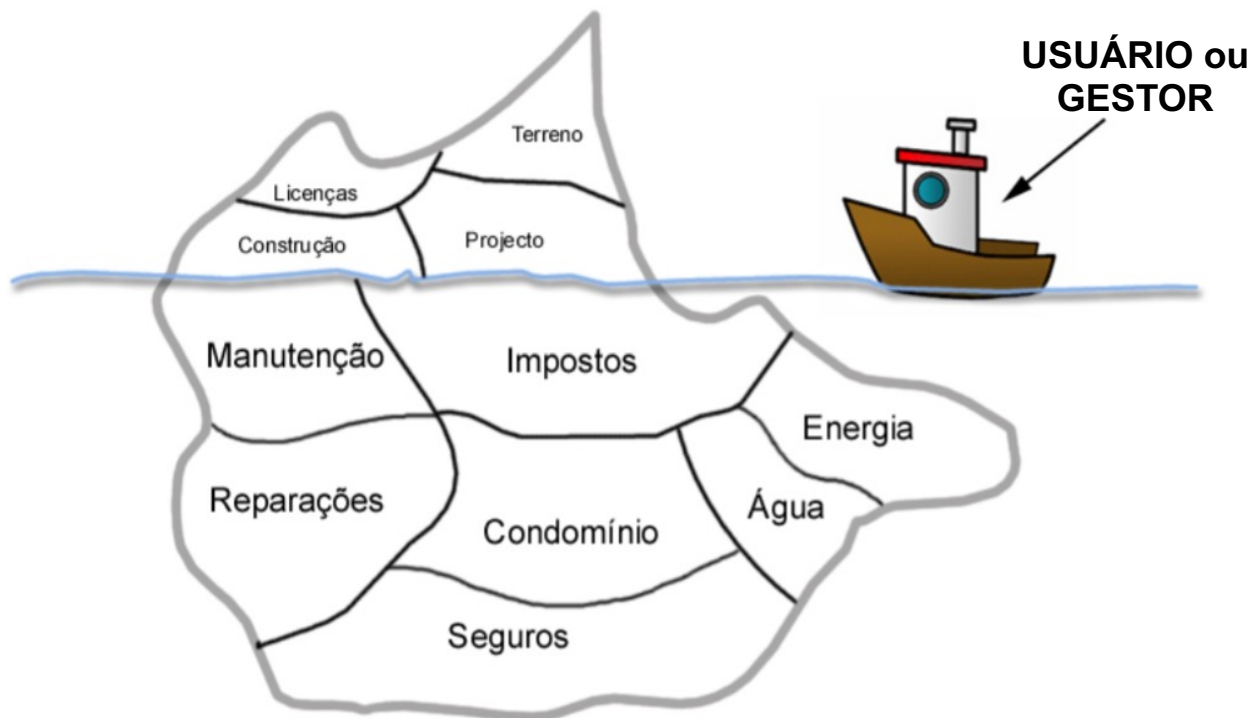
FORMAÇÃO BÁSICA do custo global da edificação



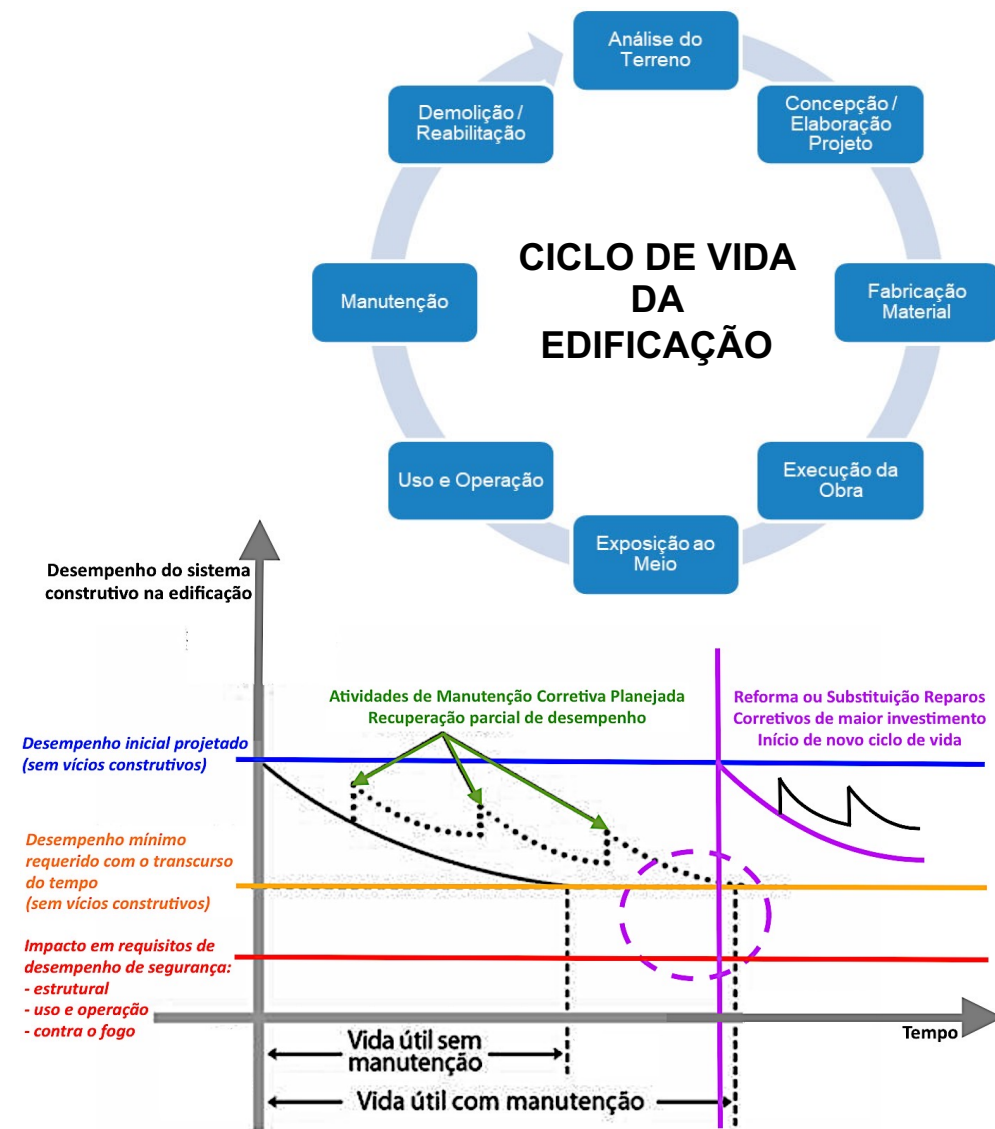
Fonte: Dissertação de Mestrado, Eng. Rui Sandro Dias Trindade, Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2011.

PREOCUPAÇÕES PARA A SOCIEDADE NA FASE DE USO DAS EDIFICAÇÕES

FORMAÇÃO BÁSICA do custo global da edificação



Fonte: Adaptado de Flanagan, 1989, citado por Al-Bussad, 1997 e citado por Trindade, 2011, dissertação de mestrado, Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal.

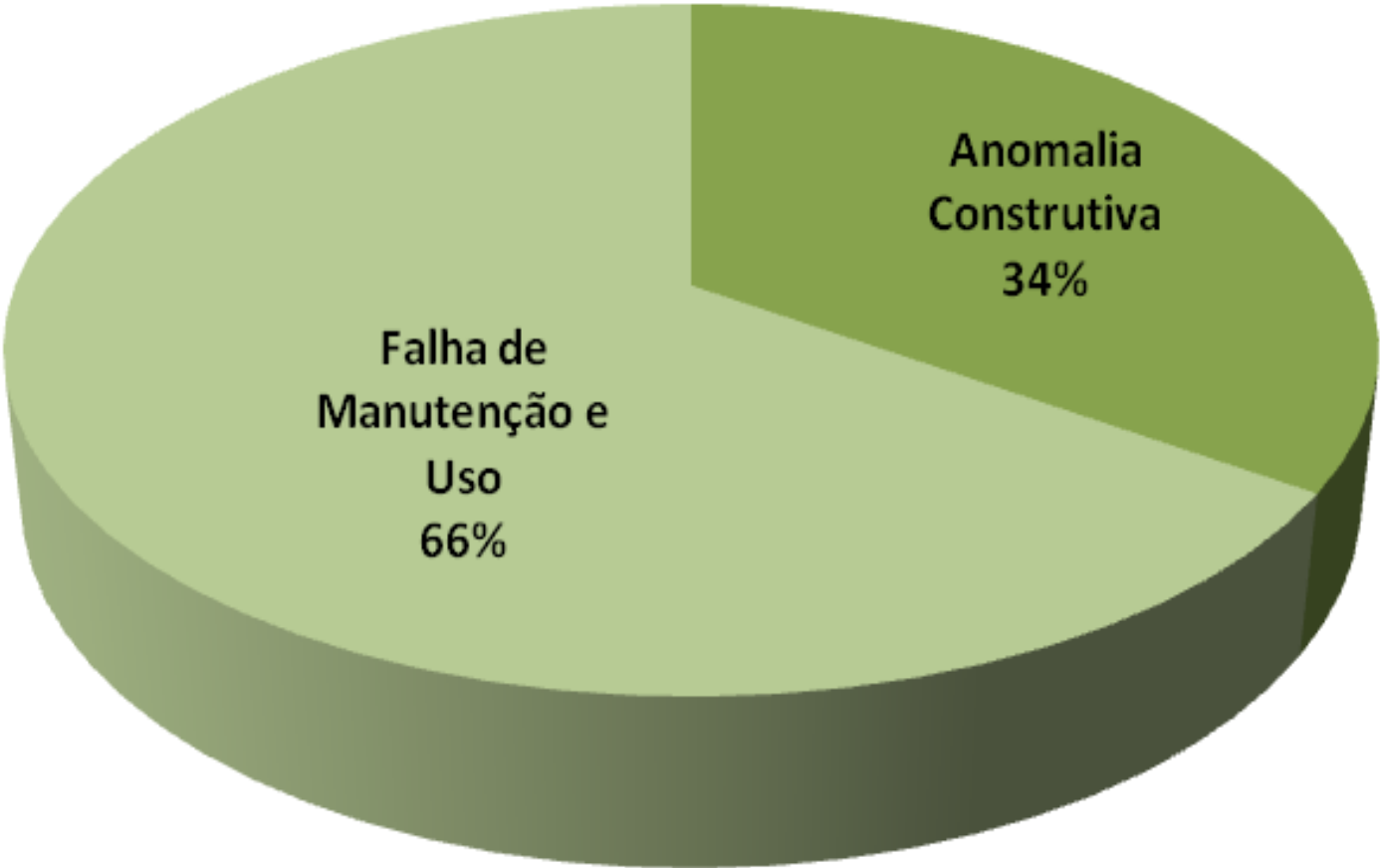


Workshop Inspeção Predial: Legislação e a Importância da Capacitação do Profissional para a Execução do Serviço.

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

- 1. Adensamento imobiliário X escassez de terrenos nos centros urbanos X aumento da demanda de utilizar instalações mais antigas**
- 2. Deterioração precoce das edificações e insuficiência de planos de manutenção integrados**
- 3. Alterações e reformas sem orientações técnicas**
- 4. Desconhecimento dos fatores de deterioração**
- 5. Desconhecimento por parte de síndicos e administradores das responsabilidades técnicas e jurídicas**
- 6. Aumento dos acidentes em edificações envolvendo deficiências na Manutenção de sistemas construtivos, mau uso e reformas e reparos inadequados**
- 7. Aumento de investimentos patrimoniais em recuperação de sistemas construtivos, muitas vezes não planejados e sem orientação técnica adequada**

PREOCUPAÇÕES PARA A SOCIEDADE NA FASE DE USO DAS EDIFICAÇÕES



Fonte: Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP, 2009 – XV COBREAP
Gráfico 01: Distribuição da incidência dos acidentes prediais por tipo de origem
Estudo sobre acidentes ocorridos em edificações com mais de trinta anos, com base em dados de conhecimento comum, publicados pela imprensa, e colaboração do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

CHECK
UP



COMO
ESTÁ
A SAÚDE
DO SEU
PRÉDIO



// Workshop Inspeção Predial: Legislação e a Importância da Capacitação do Profissional para a Execução do Serviço.

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

INSPEÇÃO PREDIAL

“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.”

ABNT NBR 16747:2020

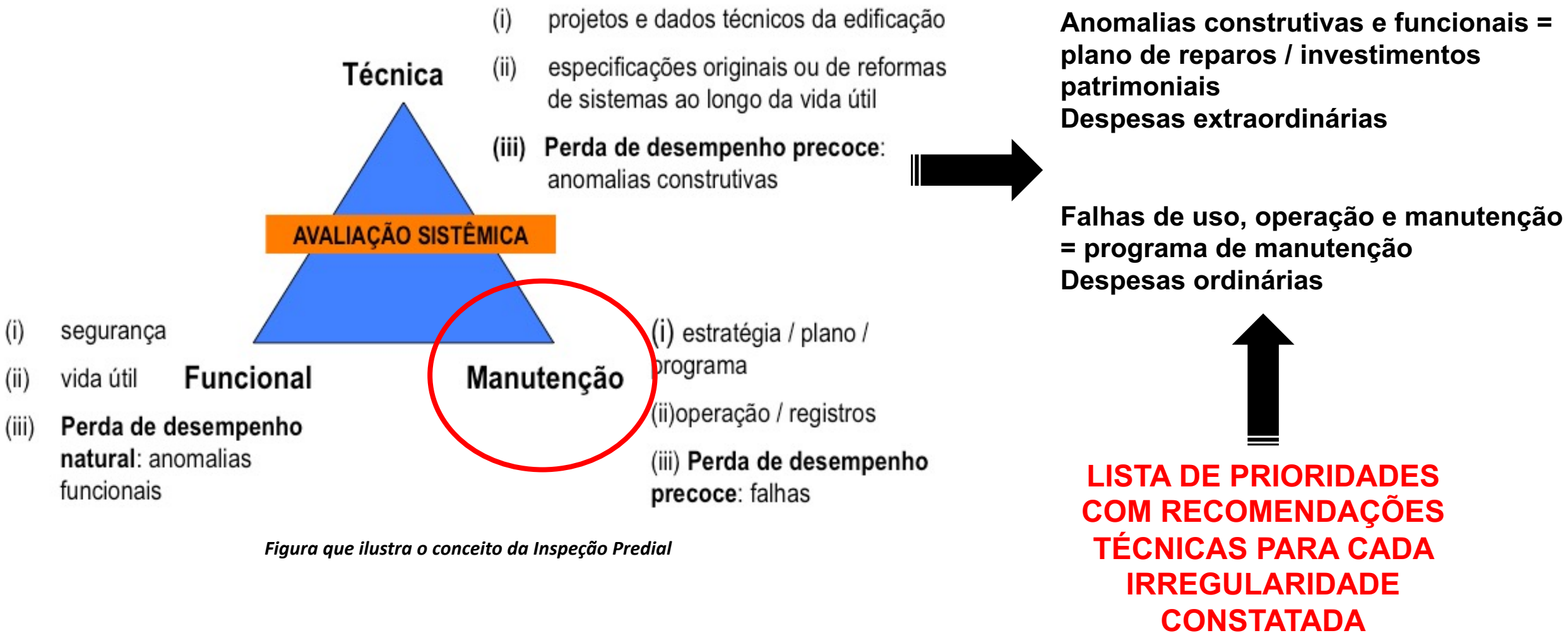
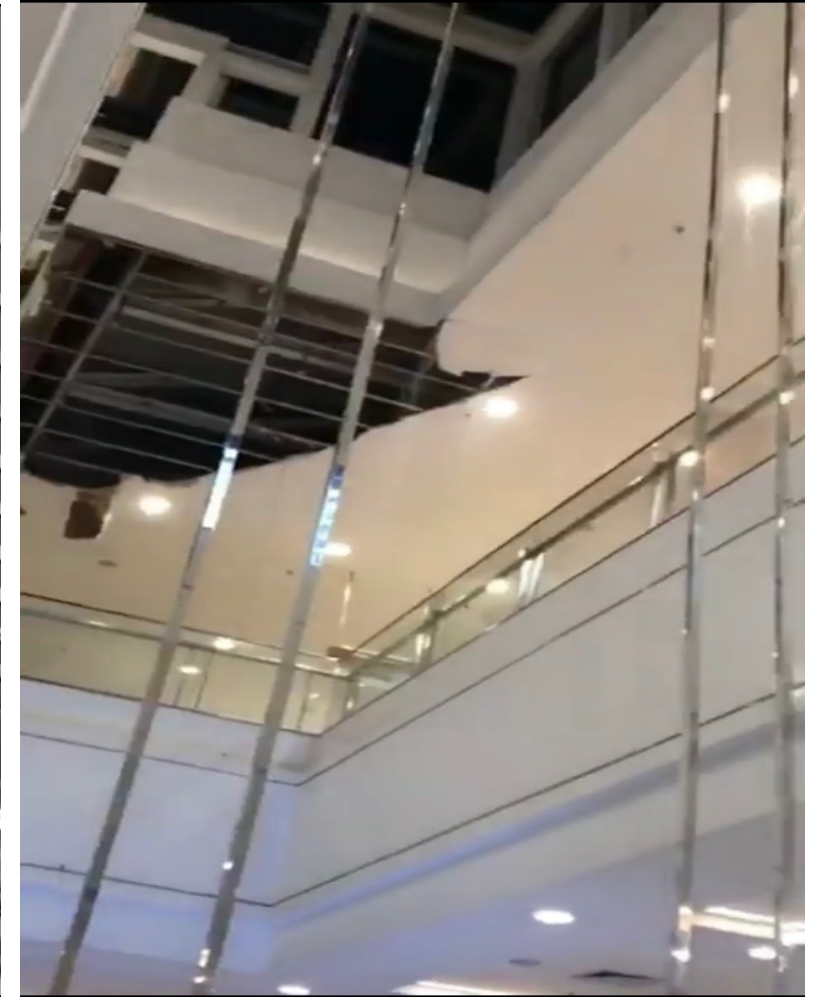


Figura que ilustra o conceito da Inspeção Predial

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



Colapso parcial de forro de gesso acartonado – shopping (BH / MG)
Infiltrações e deficiências de Manutenção de coberturas

// Workshop Inspeção Predial: *Legislação e a Importância da Capacitação do Profissional para a Execução do Serviço.*

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



Colapso marquise (São Paulo/ SP)

// Workshop Inspeção Predial: Legislação e a Importância da Capacitação do Profissional para a Execução do Serviço.

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



Incêndio Boate Kiss (Santa Maria / RS)

- Revestimento acústico inadequado;
- Deficiências nas Rotas de fuga;
- Deficiências nas Saídas de emergência;
- Não conformidade com hidrantes, extintores, iluminação de emergência e outros;
- Uso irregular

SUCESSÃO DE ERROS

Fatores que contribuíram para a tragédia em Santa Maria, segundo especialistas



INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES

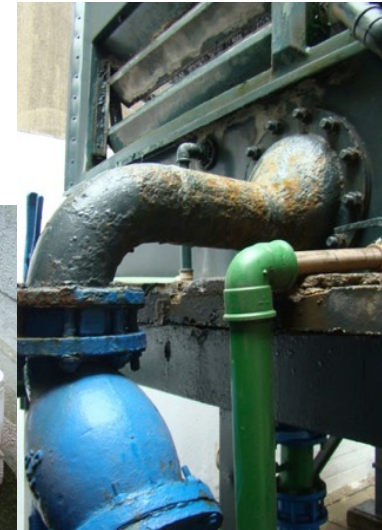


SITUAÇÃO CONSTRUTIVA NA DATA DA INSPEÇÃO PREDIAL

- Alterações estruturais e de vedações – aumento de cargas e formações de trincas;
- Alterações de captação de águas pluviais – infiltrações;
- Alterações no SPDA – descontinuidade.



INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO EQUIVOCADAS E REPAROS IMPRÓPRIOS

// Workshop Inspeção Predial: Legislação e a Importância da Capacitação do Profissional para a Execução do Serviço.

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO EQUIVOCADAS E REPAROS IMPRÓPRIOS

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO EQUIVOCADAS E REPAROS IMPRÓPRIOS

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES

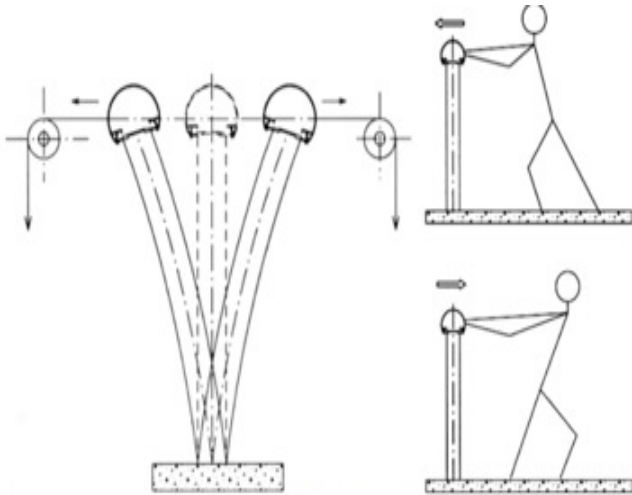
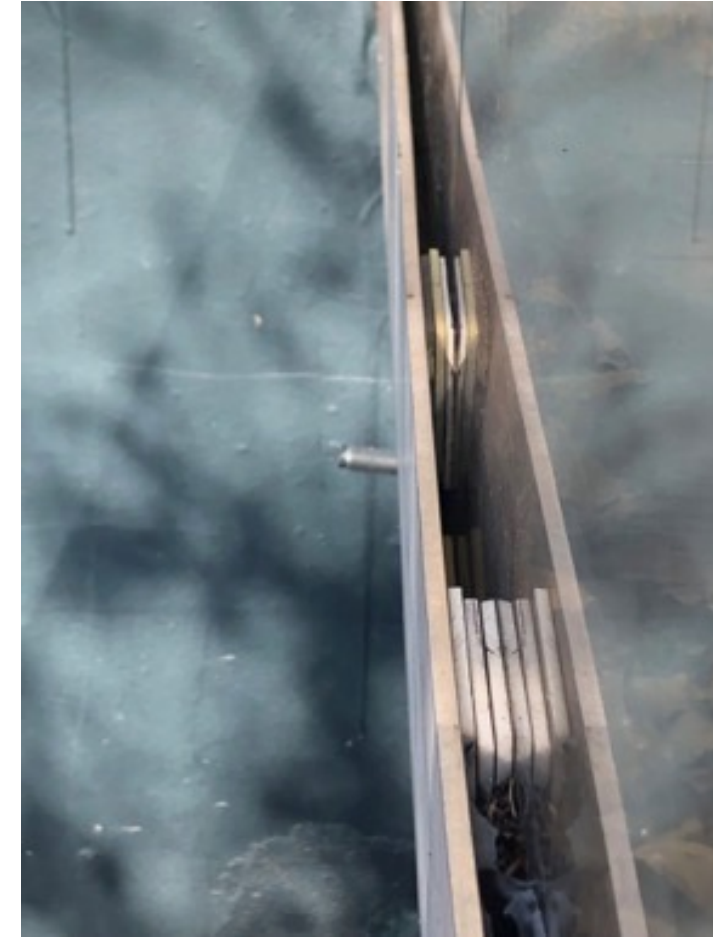


Figura A.1 - Condições de aplicação de esforços no peitoril



ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO EQUIVOCADAS E REPAROS IMPRÓPRIOS

II Workshop Inspeção Predial: Legislação e a Importância da Capacitação do Profissional para a Execução do Serviço.

Eng^a. Civil Flávia Zoéga A. Pujadas

INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PREDIAL E PREVENÇÃO DE ACIDENTES



- 1. Auxilia na tomada de decisão dos gestores prediais para implantação ou aprimoramento do programa de manutenção e atendimento aos requisitos da ABNT NBT 5674;**
- 2. Apresenta lista de prioridades com as recomendações para correção de falhas de manutenção ou necessidades de reformas**
- 3. Previne usos indevidos dos sistemas construtivos**
- 4. Previne reformas equivocadas dos sistemas construtivos**
- 5. Previne manutenções indevidas;**
- 6. Evita gastos desnecessários e é ferramenta de economia;**
- 7. Analisa documentos técnicos, administrativos e de manutenção;**
- 8. Previne acidentes prediais;**
- 9. É fonte de informação para o sistema de gestão de manutenção;**
- 10. Auxilia na conservação das edificações.**

INSPEÇÃO PREDIAL NÃO É ESPÉCIE DE PERÍCIA

TRATA-SE DE OUTRA ATIVIDADE TÉCNICA REGIDA PELA ABNT NBR 16747

<i>PERÍCIA (ABNT NBR 13752)</i>		<i>INSPEÇÃO PREDIAL (ABNT NBR 16747)</i>
Pode ser específica em relação ao "objeto"	≠	Realizada em todos os sistemas da edificação
Emprega metodologia investigativa		Não emprega metodologia investigativa
Não pode ser subjetiva		Pode ser subjetiva
Realizada na fase de execução ou uso		Exclusivamente realizada na fase de uso
Diversas finalidades, conforme espécies de perícias		Exclusivamente empregada com a finalidade de auxiliar a gestão da manutenção ou gestão patrimonial
Usada em processos judiciais e procedimentos arbitrais		É terminantemente vetado seu emprego em processo judiciais (ou que instruem as ações) e procedimentos arbitrais
Obrigatoriamente deve ser fundamentada e cumprir requisitos técnicos, conforme a espécie de perícia		Possui metodologia própria e especificada na norma, onde todas as etapas devem ser rigorosamente cumpridas
		Classifica prioridades técnicas das ações para reparar a irregularidade constatada
		Obrigatória a avaliação da manutenção de cada sistema construtivo