
NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL **30 DE JUNHO DE 2025**

Predial inspection

SUMÁRIO

PREFÁCIO	3
1. ESCOPO	4
2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	5
3. TERMOS E DEFINIÇÕES.....	6
4. FINALIDADE E OBJETIVO DA INSPEÇÃO PREDIAL	10
5. METODOLOGIA DA INSPEÇÃO PREDIAL E SEUS PROCEDIMENTOS	12
BIBLIOGRAFIA.....	27

PREFÁCIO

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: UPAV – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o IVSC Conselho. Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

As normas do IBAPE apresentam definições, conceitos, terminologias, diretrizes e procedimentos técnicos discutidos, consensuados e aprovados pela instituição após processos de debates firmados em grupos técnicos de seus associados. Representam o “estado da arte” da matéria em título e devem ser aplicadas em observância aos seus anos de publicação.

Esta norma técnica foi aprovada na 189ª Assembleia Geral Ordinária do IBAPE de 16/05/2025.

1. ESCOPO

A Norma de Inspeção Predial do IBAPE fixa diretrizes, conceitos, terminologias, critérios e procedimentos relativos à atividade de Inspeção Predial, a fim de detalhar a metodologia com base na ABNT NBR 16747:2020 - Inspeção Predial: Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimento.

Fornece procedimentos essenciais para a Inspeção Predial, considerando a análise das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial. Tais procedimentos se baseiam na avaliação da perda de desempenho na fase de uso da edificação, observados os seguintes requisitos de desempenho definidos pelas exigências dos usuários:

a) segurança

- segurança estrutural;
- segurança contra incêndio;
- segurança no uso e na operação;

b) habitabilidade

- estanqueidade;
- saúde, higiene e qualidade do ar;
- funcionalidade e acessibilidade;

c) sustentabilidade

- durabilidade;
- manutenibilidade.

Esta norma se aplica a todas as tipologias de edificações, sendo elas públicas ou privadas, devendo ser observadas as características técnicas e complexidade dos sistemas e subsistemas construtivos para definição da equipe multidisciplinar, formada por profissionais habilitados, necessária para a Inspeção Predial.

2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Os documentos relacionados a seguir são referências auxiliares e complementares à aplicação desta norma. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 16747: Inspeção Predial – Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimento.

ABNT NBR 5674: Manutenção de Edificações – Requisitos para Sistemas de Gestão de Manutenção.

ABNT NBR 16280: Reforma de Edificação - Requisitos.

ABNT NBR 14037: Diretrizes para Elaboração de Manuais de Uso, Operação e Manutenção das Edificações – Requisitos para Elaboração e Apresentação dos Conteúdos.

ABNT NBR 15575-1: Edificações Habitacionais – Desempenho, Parte 1: Procedimentos Gerais. ANEXO C (informativo).

IBAPE/SP (org.). Glossário de Terminologias do IBAPE/SP: 2021.

3. TERMOS E DEFINIÇÕES

Para efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

Agentes de degradação.

Tudo aquilo que, ao agir sobre um sistema, contribui para reduzir o seu desempenho (ABNT NBR 16747).

Anamnese

Etapa da Inspeção Predial que consiste em uma ou mais entrevistas para coleta de dados e obtenção de informações sobre o histórico da edificação, realizada com representantes qualificados para tanto (ABNT NBR 16747).

Anomalia

Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou dos elementos construtivos, resultando em desempenho inferior ao requerido

Anomalia construtiva ou endógena

Anomalia com origem na deficiência de projeto, material ou execução com perda precoce do desempenho requerido.

Anomalia funcional

Anomalia com origem no término da vida útil ou obsolescência.

Nota: A anomalia funcional com origem na obsolescência é aquela que impacta no desempenho. Podem existir obsolescências que não se caracterizam como anomalias.

Anomalia exógena

Anomalia com origem em fatores externos à edificação ou provocada por terceiros (ABNT NBR 16747).

Conformidade

Atendimento a um ou mais requisitos ou padrões estabelecidos.

Nota: requisitos ou padrões podem estar definidos em normas técnicas, na legislação aplicável ou em documentos específicos.

Conservação

Conjunto de operações que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente (ABNT NBR 16280).

Desempenho

Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas e subsistemas, quando submetidos às condições de exposição e de uso a que estão sujeitos ao longo de sua vida útil e mediante às operações de manutenção previstas em projeto e na construção (adaptado da ABNT NBR 16747).

Decrepitude

Desgaste da construção ou de suas partes pela perda natural do desempenho pelo transcurso do tempo, observadas as condições normais de utilização e manutenção.

Deterioração

Degradação ou perda de desempenho precoce nos sistemas construtivos, componentes e equipamentos da edificação em decorrência de anomalias ou falhas de uso, operação e manutenção.

Durabilidade

Capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo e sob condições de exposição, de uso e manutenção previstas em projeto, construção e no manual de uso e manutenção.

Falha (de uso, operação ou manutenção)

Irregularidade ou anormalidade que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido, ou seja, atingimento de um desempenho não aceitável (inferior ao desempenho mínimo requerido).

Nota: Para os efeitos desta Norma entende-se falha como uma perda de desempenho da edificação ou suas partes, decorrente de uso e/ou operação inadequados, e/ou da inadequação da elaboração, planejamento, execução e controle do plano de manutenção. Pode, portanto, ser classificada, respectivamente, como falha de uso, operação ou manutenção da edificação.

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).

Inspetor Predial

Profissional habilitado responsável pela inspeção predial.

Laudo de Inspeção Predial

Documento técnico elaborado por profissional habilitado, no qual é consignado o desenvolvimento de cada uma das etapas da Inspeção Predial e de seus resultados, em conformidade com o item 5.9 desta norma.

Manutenibilidade

Capacidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado em que possa executar suas funções requeridas sob condições de uso especificadas.

Obsolescência

Superação tecnológica ou funcional.

Patamares de prioridades

Organização, em conformidade com o item 5.6 desta norma, das recomendações técnicas indicadas na Inspeção Predial em uma lista de prioridades técnicas.

Plano de manutenção

Programa para a determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência e recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos (ABNT NBR 5674).

Profissional habilitado

Profissional com formação nas áreas de conhecimento da engenharia ou arquitetura e urbanismo com registro nos conselhos de classe, respectivamente, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), consideradas suas atribuições profissionais definidas na legislação.

Nota: As respectivas atribuições profissionais são contempladas nas leis federais nº 5.194, de 21/12/1966, e nº 12.318, de 31/12/2010, e nas Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-BR).

Requisitos de desempenho

Condições que expressam qualitativamente os atributos que a edificação e seus sistemas necessitam possuir, a fim de que possam atender aos requisitos do usuário (ABNT NBR 16747).

Sistema

Conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define.

Vida útil

Período em que um edifício e os seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos requisitos de desempenho previstos originalmente, considerando a correta execução dos programas de manutenção.

Vistoria

Processo de constatação predominantemente sensorial, que consiste em uma etapa da metodologia da Inspeção Predial, em conformidade com o item 5.3 desta norma.

4. FINALIDADE E OBJETIVO DA INSPEÇÃO PREDIAL

A finalidade da Inspeção Predial é auxiliar a gestão de manutenção através de uma avaliação sistêmica e periódica da edificação na sua fase de uso, a fim de verificar condições mínimas de segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação, observada a sua metodologia.

Através da avaliação sistêmica da edificação, considerados os requisitos e a metodologia da Inspeção Predial, esta atividade técnica também auxilia a tomada de decisão de investimentos patrimoniais necessários à conservação geral da edificação.

Assim, a Inspeção Predial subsidia a elaboração de programa de manutenção nos termos da ABNT NBR 5674, e auxilia na elaboração de planos de reparos ou reformas na edificação.

Considerada a finalidade da Inspeção Predial como ferramenta na gestão das edificações na sua fase de uso, seus objetivos estão relacionados com a avaliação sistêmica para a conservação geral da edificação, e não se destinam à apuração de nexos causais e responsabilidades. Neste sentido, a Inspeção Predial não deve ser confundida com a Perícia de Engenharia na Construção Civil nos termos da ABNT NBR 13752.

Logo, Inspeção Predial não deve ser aplicada em vistorias de recebimento e entrega de obras, como também não se presta para a constatação e apuração de nexo causal de vícios construtivos. Para tanto, deve-se aplicar a ABNT NBR 13752 e não a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, do IBAPE/SP e a ABNT NBR 16747.

A Inspeção Predial pode indicar, ainda, a necessidade de laudos específicos e complementares nas suas recomendações, especialmente quando há necessidade de aprofundamento de diagnóstico para proceder à orientação técnica reparadora, observada a sua metodologia.

Por fim, a Inspeção Predial não substitui as inspeções periódicas que fazem parte do programa de manutenção preventiva da edificação, previstas também na ABNT NBR 5674. Também, não possui a finalidade de atestar segurança ou habitabilidade da edificação, e não é ferramenta de certificação da edificação sob quaisquer aspectos técnicos, operacionais ou legais.

5. METODOLOGIA DA INSPEÇÃO PREDIAL E SEUS PROCEDIMENTOS

A metodologia da Inspeção Predial é composta por etapas definidas e especificadas a seguir, que deverão ser observadas para todos os sistemas construtivos da edificação e não devem ser suprimidas no desenvolvimento desta atividade, considerado o caráter sistêmico da Inspeção Predial.

A seguir, estão listadas as etapas obrigatórias e mínimas da Inspeção Predial.

1. Anamnese, levantamento de dados e documentos da edificação.
2. Análise dos dados e dos documentos solicitados e disponibilizados.
3. Vistoria da edificação de forma sistêmica.
4. Classificação quanto à origem das anomalias e das falhas constatadas.
5. Recomendação das ações necessárias para preservar ou recuperar o desempenho dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos da edificação afetados por anomalias ou falhas e não conformidade com a documentação analisada.
6. Organização das recomendações técnicas em patamares de prioridades.
7. Avaliação da manutenção dos sistemas construtivos.
8. Avaliação do uso dos sistemas construtivos.
9. Redação e emissão do laudo de Inspeção Predial.

O desenvolvimento das etapas deve ser planejado conforme o tipo da edificação, consideradas as características técnicas, a idade dos sistemas e dos componentes construtivos, como também qualidade da documentação entregue.

Este desenvolvimento deve, ainda, considerar a complexidade técnica de sistemas construtivos, componentes e equipamentos da edificação, sua exposição aos agentes de degradação, formas de uso e manutenção periódica realizada.

5.1 ANAMNESE, LEVANTAMENTO DE DADOS E DOCUMENTOS DA EDIFICAÇÃO

A anamnese visa a obtenção de informações e coleta de dados por meio de entrevistas com síndico, administrador, proprietários, usuários e equipes de manutenção sobre as características técnicas, de uso, operação e manutenção da edificação, seu histórico de reparos, intervenções, reformas e alterações de uso ocorridos durante toda a sua fase de uso, consideradas as suas características originais projetadas.

Além da anamnese e do levantamento de dados da edificação, deve-se solicitar lista de documentos para análise durante o desenvolvimento da Inspeção Predial. A lista de documentos deve envolver documentos técnicos, administrativos e de operação e manutenção sobre todos os sistemas construtivos, componentes e equipamentos da edificação, observadas as suas características e a complexidade técnica, o seu uso e o disposto em normas técnicas e legislação aplicável.

Tanto a anamnese quanto os documentos visam instruir o desenvolvimento da Inspeção Predial e o cumprimento de etapas subsequentes da metodologia.

O anexo informativo desta norma apresenta uma sugestão de lista de documentos para análise na Inspeção Predial, que deverá ser adaptada de acordo com as características construtivas e complexidade da edificação, a sua localização, dentre outros aspectos legais.

5.2 ANÁLISE DOS DADOS E DOCUMENTOS SOLICITADOS E DISPONIBILIZADOS

A análise de documentos é expressa pela avaliação daquilo que foi disponibilizado, mas também sobre a ausência dos documentos solicitados. A ausência de documentos pode constituir irregularidade da edificação ou de suas partes com procedimentos de operação e manutenção previstos, normas técnicas e legislações aplicáveis.

As irregularidades podem decorrer, ainda, de falhas de uso manutenção e operação de acordo com o item 6.4 desta norma.

Todas as análises sobre os documentos solicitados, fornecidos e não fornecidos devem, obrigatoriamente, estar expressas no laudo de Inspeção Predial.

5.3 VISTORIA DA EDIFICAÇÃO DE FORMA SISTÊMICA

A etapa das vistorias da edificação deve ser planejada e deve considerar os documentos analisados e as informações obtidas.

As vistorias podem demandar organização de equipe multidisciplinar, conforme a complexidade das edificações, de seus sistemas e subsistemas, considerando, ainda, os equipamentos instalados.

Embora esta etapa da Inspeção Predial seja predominantemente sensorial, as vistorias podem considerar a execução de testes de funcionamento nas instalações e nos equipamentos, que deverão ser considerados no planejamento desta etapa de trabalho.

Os testes de funcionamento envolvem o simples acionamento para verificar a operação da instalação ou equipamento. Esses testes não contemplam ensaios tecnológicos ou, ainda, com equipamentos específicos.

Deve-se destacar que as vistorias na Inspeção Predial são de simples constatação e não envolvem ensaios tecnológicos e prospecções. Assim, portanto, as constatações estão limitadas pela avaliação predominantemente sensorial sobre manifestações visíveis e detectáveis sem o emprego desses procedimentos investigativos, diretos ou indiretos.

As vistorias devem considerar, ainda, os aspectos a seguir.

- a)** Características construtivas e a complexidade dos sistemas.
- b)** Idade dos sistemas construtivos e respectiva vida útil de projeto ou esperada.
- c)** Exposição ambiental da edificação.
- d)** Agentes e processos de degradação esperados e atuantes.
- e)** Expectativa sobre o comportamento em uso ou desempenho dos sistemas construtivos.
- f)** Histórico de manutenção com programas e registros.
- g)** Alterações da edificação e de suas partes ao longo da fase de uso, especialmente quanto a realização de reformas e mudanças de uso.

Considerados os aspectos apresentados, portanto, as vistorias possuem o objetivo principal de constatar anomalias e falhas de manutenção, uso e operação, e de suas eventuais repercussões em termos de sinais e sintomas de deterioração, observados os requisitos de desempenho em conformidade com o item 1 desta norma.

5.4 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À ORIGEM DAS ANOMALIAS E FALHAS CONSTATADAS

As constatações de irregularidades decorrentes das etapas anteriores desta metodologia, inclusive a de análise de documentos, devem ser classificadas quanto à origem das anomalias ou falhas, considerando a seguinte classificação, conforme definições no item 3 desta norma.

- a). Anomalia construtiva ou endógena,
- b) Anomalia exógena,
- c) Anomalia funcional,
- d) Falha (de uso, operação ou manutenção).

Como a Inspeção Predial é uma avaliação predominantemente sensorial, pode não ser possível classificar em anomalias e falhas a totalidade das irregularidades constatadas e apontadas no desenvolvimento do trabalho, especialmente se esta classificação demandar ensaios tecnológicos e aprofundamento de diagnóstico. Neste caso, essa ação deve ser incluída nas recomendações técnicas em conformidade com o item 5.5 desta norma.

Por fim, para analisar e classificar anomalias e falhas de uso, operação e manutenção nos sistemas construtivos e equipamentos da edificação, deve-se observar quais as normas técnicas a serem utilizadas como referência.

5.5 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

As recomendações técnicas tratam das ações necessárias para preservar ou recuperar o desempenho dos sistemas construtivos, componentes e equipamentos da edificação afetados por anomalias ou falhas e não conformidades com as documentações analisadas, constatadas no desenvolvimento das etapas da metodologia. Elas devem ser apresentadas de forma clara e objetiva.

As recomendações técnicas podem indicar a necessidade de contratação de serviços técnicos para aprofundamento de diagnóstico, ensaios e avaliações específicas.

As recomendações técnicas podem abranger itens do programa de manutenção quanto à sua inclusão, correção ou adequação de periodicidades das atividades previstas, procedimentos e planejamento. As recomendações também podem envolver itens de reparos e reformas, especialmente quando constatadas as anomalias endógenas ou construtivas e as anomalias funcionais.

Assim, as recomendações técnicas podem subsidiar planejamentos da gestão de manutenção, investimentos patrimoniais e reformas.

5.6 ORGANIZAÇÃO DAS RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS EM PATAMARES DE PRIORIDADES

As recomendações técnicas para correção das anomalias, falhas de uso, operação ou manutenção ou não conformidades com a documentação analisada, devem ser organizadas em patamares de prioridade, conforme definidos a seguir.

- a) Prioridade 1: ações necessárias quando a perda do desempenho compromete 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.
- b) Prioridade 2: ações necessárias quando a perda de desempenho, real ou potencial, compromete parcialmente a funcionalidade, sem prejuízo à operação e sem comprometimento da saúde dos usuários e da segurança.
- c) 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.

5.7 AVALIAÇÃO DA MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS

A avaliação da manutenção e condições de uso considera as características técnicas, idade e agentes de exposição ambiental dos sistemas e componentes construtivos, observados os programas de manutenção pertinentes e em conformidade com os requisitos estabelecidos na ABNT NBR 5674.

Consideradas as falhas de uso, operação ou manutenção constatadas nos sistemas e componentes construtivos e as não conformidades em relação à documentação analisada, deve-se avaliar a manutenção observando os aspectos essenciais listados a seguir.

a) Análise técnica do programa de manutenção:

- verificar a coerência técnica entre o programa de manutenção especificado e as características técnicas, idade, condições de uso e agentes de degradação dos sistemas e componentes construtivos.

Nota: quando a edificação possuir manual de uso, operação e manutenção, a verificação deverá considerar também o disposto no referido documento;

- verificar a coerência técnica entre o programa de manutenção especificado e as características técnicas, idade, condições de uso e agentes de degradação dos equipamentos instalados, além de sua conformidade com dados e informações dos fabricantes;
- verificar o cumprimento e a execução das atividades de manutenção, observando, especialmente, os procedimentos técnicos, periodicidades, registros e controles;
- verificar a frequência de atualização do programa de manutenção ao longo da fase de uso, dos sistemas e componentes construtivos.

b) Análise da manutenibilidade:

- verificar se existem condições mínimas necessárias de acesso a equipamentos e sistemas, permitindo a plena realização das atividades propostas no programa de manutenção.
- verificar as condições de segurança para o mantenedor e os usuários da edificação, durante a execução da manutenção.

c) Análise de conformidade com a ABNT NBR 5674:

- verificar se a gestão de manutenção atende aos requisitos e padrões estabelecidos na ABNT NBR 5674.

Como conclusão da avaliação da manutenção, para cada um dos aspectos verificados, deve ser informado se este atende ou não atende os requisitos ou critérios estabelecidos.

5.8 AVALIAÇÃO DO USO DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS

A avaliação de uso consiste na análise de conformidade com o uso previsto e especificado em projeto para os sistemas construtivos da edificação.

Esta análise classifica o uso como regular ou irregular, conforme segue.

- Uso regular: quando o uso do sistema construtivo está em conformidade com parâmetros originais da edificação, estabelecidos em documentos, tais como: projetos, normas técnicas, dados de fabricantes, legislação específica e manual de uso, operação e manutenção.
- Uso irregular: quando o uso do sistema construtivo apresenta divergência em relação aos parâmetros originais da edificação, estabelecidos em documentos, tais como: projetos, normas técnicas, dados de fabricantes, legislação específica e manual de uso, operação e manutenção.

5.9 REDAÇÃO E EMISSÃO DO LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

O laudo de Inspeção Predial é o documento único e completo resultante da inspeção sistêmica da edificação. Deverá conter todas as informações sobre todos os sistemas construtivos existentes na edificação, observado o conteúdo mínimo listado a seguir.

- a)** Identificação do solicitante ou contratante e do responsável legal pela edificação.
- b)** Descrição técnica do empreendimento (localização, mês e ano de início da ocupação, tipo de uso, número de edificações quando for um empreendimento, número de pavimentos, número de unidades quando for edificação com unidades privativas, área construída, tipologia dos principais sistemas construtivos e descrição mais detalhada, quando necessário).
- c)** Datas das vistorias e composição das equipes participantes.
- d)** Descrição completa da metodologia da Inspeção Predial.
- e)** Relação de documentos solicitados e de documentos disponibilizados.
- f)** Análise da documentação disponibilizada.
- g)** Lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados.
- h)** Descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção e não conformidades constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada.
- i)** Classificação das irregularidades constatadas, quanto à sua origem, conforme item 5.4 desta norma.
- j)** Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho de sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação.
- k)** Organização das recomendações técnicas em patamares de prioridade, conforme item 5.6 desta norma.
- l)** Avaliação da manutenção e das condições de uso de sistemas e componentes construtivos da edificação, conforme itens 5.7 e 5.8 desta norma.
- m)** Conclusões.

- n)** Data de emissão do laudo técnico de Inspeção Predial.
- o)** Assinatura do(s) profissional(ais) responsável(eis) pela inspeção e pelo laudo, acompanhada do número de registro no respectivo conselho de classe.
- p)** Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) profissional(ais) responsável(eis) pela inspeção e pelo laudo.

Nota 1: no item (h) do laudo sobre as descrições das anomalias, falhas de uso, operações e manutenção e irregularidades com documentações, deverão constar fotografias e imagens que elucidem os fatos apresentados. Quando pertinente, também, poderão constar citações de itens normativos e de legislação aplicável.

Nota 2: no item (m) Conclusões, sempre que houver legislação aplicável, o inspetor predial deverá indicar a periodicidade para a realização de nova Inspeção Predial. Eventualmente, o inspetor predial poderá indicar periodicidade inferior àquela prevista na legislação, entretanto, deverá fundamentar a sua recomendação com base nas constatações e nas análises desenvolvidas. Ainda, para inspeções prediais realizadas em localidade que não disponha de legislação aplicável, o inspetor predial poderá recomendar a periodicidade para realização de nova Inspeção Predial com fundamento em suas conclusões.

ANEXO INFORMATIVO

DOCUMENTOS A SEREM ANALIADOS NA INSPEÇÃO PREDIAL

Esta lista informativa de documentos deve ser adequada conforme as características construtivas e regionais da edificação. A lista está dividida em documentos administrativos e de manutenção.

Os documentos técnicos consistem nos projetos disponíveis dos sistemas construtivos da edificação, que não estão expressos nessa lista, mas que poderão ser consultados durante a Inspeção Predial, observado seu objetivo e finalidade descritos no item 4 desta norma.

Logo, a análise dos documentos técnicos na Inspeção Predial não possui finalidade de verificar conformidades e vícios construtivos, tampouco verificar e avaliar dimensionamentos dos sistemas construtivos da edificação.

Os documentos administrativos consistem em documentos legais da edificação como auto de conclusão de obras ou habite-se, licenças de funcionamento e operação, auto de vistoria do corpo de bombeiros, dentre outros.

Já os documentos de manutenção estão relacionados com o programa de manutenção dos sistemas construtivos e seus registros, além de relatórios e atestados periódicos sobre as atividades de manutenção desenvolvidas na edificação.

Do exposto, segue lista informativa com exemplos dos documentos administrativos e de manutenção, que poderão ser solicitados na Inspeção Predial para suas análises.

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 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
HIDROSANITÁRIO E DRENAGEM	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
	Relatórios dos ensaios físico-químicos, organolépticos e bacteriológicos da água potável dos reservatórios - 1 ano
	Relatórios dos ensaios físico-químicos, 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 físico-químicos, organolépticos e bacteriológicos da água extraída do poço - 1 ano
	Certificados de limpeza e manutenção e limpeza das caixas de inspeção e gordura

GAS	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 - 1ano
	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
	Relatórios de medições de desempenho da pressurização de escadas e extração de fumaça - 1 ano
TRANPORTE VERTICAL	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

BIBLIOGRAFIA

ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção Predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento.

IBAPE-SP - Norma de Inspeção Predial, 2021.