

As Normas de Inspeção Predial da ABNT e do IBAPE

Eng^a civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

INSPEÇÃO PREDIAL – Finalidade

Norma IBAPE 2025



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.**

INSPEÇÃO PREDIAL – Finalidade

Norma IBAPE 2025



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 nexos causais 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.

INSPEÇÃO PREDIAL – Finalidade ABNT NBR 16747



A atividade de inspeção predial estabelecida nesta Norma tem por objetivo constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento sistêmico do comportamento em uso ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação. Trata-se, portanto, de trabalho com finalidade de instruir a gestão de uso, operação e manutenção da edificação, sendo certo que não se presta ao objetivo de instruir ações judiciais para asserção de responsabilidades por eventuais irregularidades construtivas.

Também a Inspeção Predial não deve ser empregada em:

- Vistoria de entrega e recebimento de obras;
- Vistoria para apuração de vícios para reparação da Construtora

INSPEÇÃO PREDIAL NÃO É PERÍCIA
INSPEÇÃO PREDIAL É REGIDA PELA ABNT NBR 16747
PERÍCIA É REGIDA PELA ABNT NBR 13752

INSPEÇÃO PREDIAL NÃO É PERÍCIA

	INSPEÇÃO PREDIAL (ABNT NBR 16747)		PERÍCIA (ABNT NBR 13752)
Definição	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	X	Atividade técnica realizada por profissional habilitado e desenvolvida de forma fundamentada em observância aos requisitos normativos, para, isolada ou cumulativamente, averiguar e esclarecer fatos; constatar o estado do objeto pericial; verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos; apurar o nexo causal de determinado evento; avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos
Finalidade	Auxílio na gestão de uso, operação e manutenção		Diversas finalidades, inclusive como prova técnica em demandas judiciais e arbitrais
Objeto	Obrigatoriamente toda a edificação e seus sistemas construtivos		Pode ser toda a edificação ou sistemas e elementos construtivos específicos
Metodologia	Especificada na ABNT NBR 16747		Depende do tipo / espécie de perícia, necessário o cumprimento obrigatório de requisitos técnicos especificados na ABNT NBR 13752
Tipos / Espécies	Não existem		Avaliações, Vistorias (constatação, análise de conformidade e causalidade), exames, possessórias e dominiais, análise de impactos em contratos de obras e serviços de construção civil

INSPEÇÃO PREDIAL - Metodologia

Não é parte da metodologia a elaboração de uma Matriz GUT



Matriz de Priorização de GUT (Gravidade x Urgência x Tendência) foi proposta por Charles H. Kepner e Benjamin B. Tregoe em 1981 como uma das ferramentas utilizadas na Solução de Problemas.

A matriz GUT é uma ferramenta de gestão utilizada para priorizar problemas ou tarefas, baseando-se em três critérios: Gravidade, Urgência e Tendência. O objetivo é identificar o que deve ser resolvido primeiro, levando em conta o impacto, o prazo e a possibilidade de agravamento de cada situação.

Definição dos Critério:

Gravidade: Avalia o impacto do problema ou tarefa no negócio, seus clientes e outros aspectos relevantes (escala de 1 a 5).

Urgência: Indica o tempo disponível para resolver o problema ou tarefa (escala de 1 a 5).

Tendência: Determina a probabilidade de o problema ou tarefa piorar com o tempo (escala de 1 a 5).

Para elaborar uma Matriz GUT, a equipe ideal deve incluir pessoas com diferentes perspectivas e conhecimentos relevantes para os problemas a serem avaliados, como gestores de projetos, especialistas técnicos, representantes de áreas impactadas e, idealmente, alguém com experiência em análise de prioridades. É importante que a equipe seja multidisciplinar para garantir uma análise abrangente e justa dos critérios de Gravidade, Urgência e Tendência.

INSPEÇÃO PREDIAL - Metodologia

Não é parte da metodologia a elaboração de uma Matriz GUT



Exemplos de Requisitos Obrigatórios de Equipe para elaboração de uma Matriz GUT

- Diversidade de Conhecimentos:**

A equipe deve ser composta por indivíduos com diferentes áreas de especialização para abranger todos os aspectos dos problemas identificados.

- Representatividade:**

É importante que a equipe inclua representantes de diferentes áreas que serão impactadas pelas decisões tomadas com base na Matriz GUT.

- Experiência em Análise:**

Alguém com experiência em análise de prioridades e tomada de decisões pode ser valioso para guiar a equipe no processo.

- Facilidade de Comunicação:**

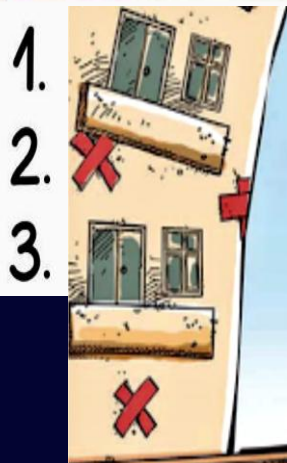
Os membros da equipe devem ser capazes de comunicar suas opiniões e avaliações de forma clara e concisa.

INSPEÇÃO PREDIAL - Metodologia

PRIORIDADES TÉCNICAS NÃO É MATRIZ DE GUT

Na metodologia da Inspeção Predial as ações para correção de anomalias e falhas são classificadas em **PATAMARES DE PRIORIDADE TÉCNICA**

PRIORIDADES



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

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

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

INSPEÇÃO PREDIAL - Metodologia



TÉCNICA
Perda de desempenho precoce
Anomalias construtivas

**AVALIAÇÃO
SISTÊMICA
da perda de
desempenho**

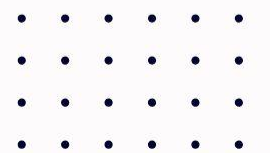
ENVELHECIMENTO NATURAL E OBSOLESCÊNCIA
Perda de desempenho
Anomalias funcionais

USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO
Perda de desempenho precoce
Falhas de uso, operação e manutenção

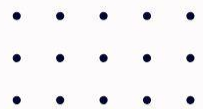
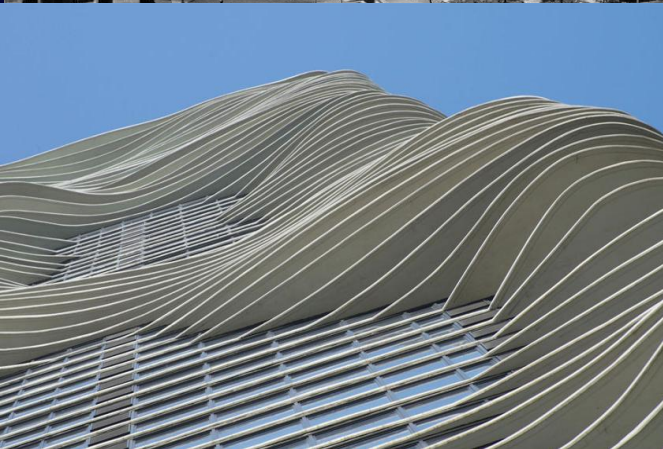


PLANO DE MANUTENÇÃO (despesas ordinárias) X PLANO DE REFORMA E REPAROS (despesas extraordinárias)
LISTAS DE PRIORIDADES TÉCNICAS





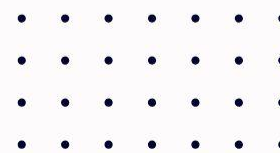
Eng^a civil Flávia Zoéga A. Pujadas – XXIII COBREAP / 2025



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
Norma IBAPE 2025



Colaboradores da revisão da Norma de Inspeção Predial 2025

Nossos agradecimentos!



Flávia Zoéga Andreatta Pujadas – IBAPE

Ivan Carlos Cunha – IBAPE/PE

Adriana Roxo Nunes de Oliveira – IBAPE/RJ

José Alberto Pino – IBAPE/AL

Ailson Alves – Presidente IBAPE/PE

Lucio Bastos – IBAPE/ES

Aline Torres – IBAPE/AM

Marcelo Daniel – IBAPE/AL

Antonio Carlos Dolacio - IBAPE/SP

Mércia Maria Teixeira – IBAPE/PI

Arival Cidade – IBAPE/BA

Patricia Bertotto – IBAPE/RS

Frederico Correia Lima Coelho – IBAPE/MG

Wellington Martins – IBAPE/PE

Hugo Paiva – IBAPE/PA

Lázara Mesquista – IBAPE/AM



Engª civil Flávia Zoéga A. Pujadas



archeo@uol.com.br