

Normas de Inspeção Predial da ABNT e do IBAPE

Engº. Frederico Correia Lima Coelho

Painelista - Secretário da CEE - 249

HISTÓRICO DA ABNT NBR 16.747:2020



CONCEITO DE 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

ABRANGÊNCIA - REQUISITOS DOS USUÁRIOS



Segurança

- a. Segurança Estrutural
- b. Segurança contra Incêndio
- c. Segurança no Uso e Operação

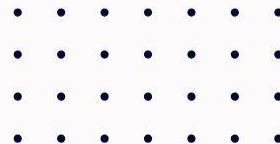


Habitabilidade

- a. Estanqueidade
- b. Saúde, Higiene e Qualidade do ar
- c. Funcionabilidade e acessibilidade

Manutenção

- a. Durabilidade
- b. Manutenibilidade



CONCEITOS IMPORTANTES DA IP



Check Up (clínico geral)

Auxílio na Gestão da Edificação

Fundamentalmente sensorial

Pode demandar equipe multidisciplinar

ETAPAS DA METODOLOGIA

1 LEVANTAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

2 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

3 ANAMNESE

4 VISTORIA DE FORMA SISTÊMICA

5 CLASSIFICAÇÃO DAS IRREGULARIDADES →

6 RECOMENDAÇÃO DAS AÇÕES NECESSÁRIAS

Anomalias

Falhas

ETAPAS DA METODOLOGIA

7 ORGANIZAÇÃO DAS PRIORIDADES (URGÊNCIA)

8 AVALIAÇÃO DA MANUTENÇÃO →

Plano de
Manutenção

Cumprimento
das atividades

9 AVALIAÇÃO DO USO →

Regular

Irregular

10 EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO

SITUAÇÃO ATUAL DAS NOVAS PARTES ABNT



Instalações
Hidráulicas e
Sanitárias Prediais

Sistema estrutural

Sistemas de
aquecimento,
ventilação, ar
condicionado e
refrigeração

Instalações
Elétricas e Proteção
contra descargas
atmosféricas

Proteção contra
incêndio

Em discussão no âmbito da Comissão de Estudos Especiais (CEE) / ABNT

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS



5.3.4 Os **documentos de manutenção** a serem solicitados são os indicados na ABNT NBR 16747-1 e os listados a seguir:

- a) Programa de manutenção e registros das manutenções periódicas realizadas das instalações elétricas conforme ABNT NBR 5674;
- b) Procedimentos de manutenção de instalações elétricas conforme a seção 8 da ABNT NBR 5410.
- c) Relatório das inspeções periódicas (inspeção visual e ensaios) das instalações elétricas conforme seção 7 da ABNT NBR 5410.
- d) Relatórios técnicos de inspeção apresentando os ensaios realizados nas inspeções periódicas, preferivelmente, na sequência apresentada abaixo, utilizando os instrumentos e métodos definidos na ABNT NBR 5419:
 - Continuidade dos condutores do eletrodo de aterramento não natural, se aplicável;
 - Continuidade da armadura para sua validação como elemento natural do SPDA, se aplicável;
 - Continuidade elétrica dos condutores de equipotencialização com a instalação elétrica.

Em discussão no âmbito da Comissão de Estudos Especiais (CEE) / ABNT

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS



6.6.2.2 Verificação Visual

A verificação visual deve ser realizada antes dos ensaios sem a presença de tempestades elétricas, incluindo, no mínimo, a verificação dos seguintes pontos:

6.6.2.2.1 Para o **SPDA**:

- a) Deterioração e corrosão dos captores, condutores de descida e conexões;
- b) Condição das equipotencializações;
- c) Corrosão dos eletrodos de aterramento não naturais, se aplicável;
- d) Continuidade elétrica nos eletrodos de aterramento não naturais, se aplicável.

Em discussão no âmbito da Comissão de Estudos Especiais (CEE) / ABNT

HISTÓRICO RESUMIDO DA NORMA DE IP IBAPE



1997 Publicação do Livro Saúde dos Edifícios (IBAPE SP/ Crea SP)

2000 Fundada a Câmara de IP do IBAPE SP

2003 Publicação e aprovação da Norma de IP do IBAPE SP, coordenada pelo Engº Miguel Grossi

2009 Publicação da Norma de IP do IBAPE Nacional

2021 Revisão da Norma de IP do IBAPE SP

2024 Revisão da Norma de IP do IBAPE Nacional

AVANÇOS NORMA IP IBAPE NACIONAL

Documentação

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

AVANÇOS NORMA IP IBAPE NACIONAL



Inspeção Predial Especializada

Processo que visa avaliar as condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade de um sistema ou subsistema específico, normalmente desencadeado pela inspeção predial, de forma a complementar ou aprofundar o diagnóstico.

Definição suprimida da Norma do IBAPE Nacional

PL 06014/2013 – Determina a realização de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inpeção Técnica de Edificações (LITE)



Exclui: barragens, estádios e residências unifamiliares

Objetivo: Lite sobre condições técnicas de uso e manutenção

Frequência: a cada 10 anos ou menos

Itens do laudo: aderente à norma técnica

Proprietário ou responsável: providenciar o LITE e atender as recomendações 'necessárias à manutenção da integridade **estrutural** e da **segurança de uso** da edificação'.



Obrigado

Frederico Correia Lima Coelho



frederico@correialimaengenharia.com.br