

A INSPEÇÃO PREDIAL COMO FERRAMENTA DE APOIO À GESTÃO DA MANUTENÇÃO

Palestrante: Engº Civil Lúcio Bastos

ABNT NBR 16.747/2020 – INSPEÇÃO PREDIAL



“Processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.”

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial



“A avaliação consiste na constatação da situação da edificação quanto à sua capacidade de atender suas funções segundo os requisitos dos usuários, com registro das anomalias, falhas de manutenção, uso e operação e manifestações patológicas identificadas nos diversos componentes de uma edificação ”

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial



“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” GRIFO NOSSO

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial



INSPEÇÃO PREDIAL NÃO É
LAUDO DE VÍCIOS
CONSTRUTIVOS E
DESCONFORMIDADES

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



- A NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NÃO OBRIGA FAZER O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL, DEPENDE DE LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.
- ALGUMAS CIDADES NO BRASIL POSSUEM LEIS.
- VITÓRIA TINHA LEI 9418 E ALTERARAM PARA LEI DO MANUAL 9841
- NO CONGRESSO NACIONAL EXISTEM PROJETOS DE LEI

LEIS DE INSPEÇÃO PREDIAL



CCJC aprova projeto que cria inspeção predial obrigatória

Última atualização: 23/10/2025 às 13h15

Brasília, 23 de outubro de 2025.

Na quarta-feira (22), a Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania (CCJC), da Câmara dos Deputados, aprovou o projeto ([PL 6014/2013](#)) que determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite).

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



- INSPEÇÃO PREDIAL É UM CHECK-UP DA EDIFICAÇÃO
- VERIFICAÇÃO DE TODAS AS ANOMALIAS E FALHAS EXISTENTES NOS DIVERSOS SISTEMAS E SUBSISTEMAS DA EDIFICAÇÃO
- CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO SENSORIAL DO COMPORTAMENTO EM USO DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS.

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



- INSPEÇÃO PREDIAL DEVE SER MULTIDISCIPLINAR
- INSPEÇÃO PREDIAL ESPECIALIZADA E ENSAIOS, PODEM SER UM DOS ITENS INDICADOS NO LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL
- ANALISAR A GESTÃO DA MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO
- ANALISAR OS DOCUMENTOS, CONTRATOS E PROJETOS

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;

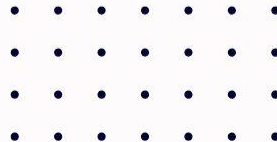
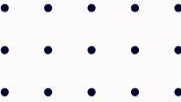


- A INSPEÇÃO PREDIAL DEVE CONSIDERAR NO MÍNIMO
OS SEGUINTE REQUISITOS DOS USUÁRIOS:

QUANTO A SEGURANÇA:

- SEGURANÇA ESTRUTURAL
- SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO
- SEGURANÇA NO USO E NA OPERAÇÃO

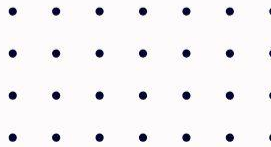
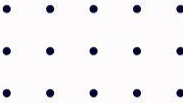
ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;

QUANTO A HABITABILIDADE:

- ESTANQUEIDADE,
SAÚDE, HIGIENE E
QUALIDADE DO AR
- FUNCIONALIDADE
E ACESSIBILIDADE



ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;

QUANTO A SUSTENTABILIDADE:

- DURABILIDADE
- MANUTENIBILIDADE



ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



- PLANEJAR A VISTORIA - ANAMNESE
- VISTORiar EVENTUAIS FALHAS E ANOMALIAS QUE AFETAM O COMPORTAMENTO EM USO DA EDIFICAÇÃO E SEUS SISTEMAS
- FARTO REGISTRO FOTOGRÁFICO
- INFORMAR A ADMINISTRAÇÃO SOBRE ALGO GRAVE E URGENTE

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



AS IRREGULARIDADES CONSTATADAS DEVEM SER
CLASSIFICADAS EM ANOMALIAS OU FALHAS.

- ANOMALIAS ENDÓGENAS OU CONTRUTIVA
- ANOMALIAS EXÓGENAS: FATORES EXTERNOS
- ANOMALIAS FUNCIONAIS: NATURAL E TÉRMINO DA VIDA ÚTIL
- FALHAS: PERDA DE DESEMPENHO DECORRENTES DO USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;

VICIO OCULTO



ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



- O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL DEVE TER AS RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS PARA CORREÇÃO DE FORMA CLARA E ACESSÍVEL.
- AS RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS PODEM E DEVEM INDICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.
- POR EXEMPLO: INSTALAÇÃO DE GANCHOS DE ANCORAGEM E MAPEAMENTO DAS FACHADAS

ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;



- RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS DEVEM SER ORGANIZADAS EM PATAMARES DE URGÊNCIA:
- PRIORIDADE 01: COMPROMETE A SAÚDE E SEGURANÇA.
- PRIORIDADE 02: IMPACTA A FUNCIONALIDADE
- PRIORIDADE 03: PREJUÍZOS À ESTÉTICA E ATIVIDADES PROGRAMÁVEIS

NÃO USAR MATRIZ GUT

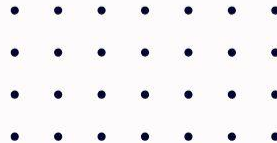
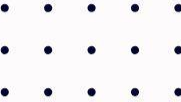


ABNT NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial

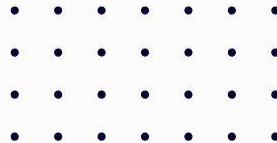
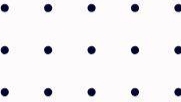


“AS INSPEÇÕES PREDIAIS DEVEM SER REALIZADAS
APENAS POR PROFISSIONAIS HABILITADOS,
DEVIDAMENTE REGISTRADOS NOS CONSELHOS
PROFISSIONAIS PERTINENTES E DENTRO DAS
RESPECTIVAS ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS
CONTEMPLADAS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE”.

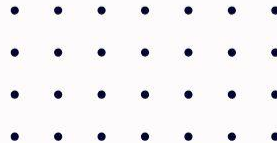
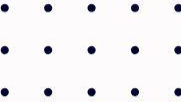
TEORIA DO OLHO PREPARADO



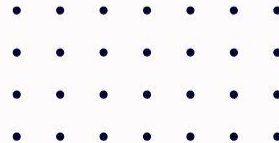
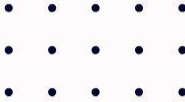
TEORIA DO OLHO PREPARADO



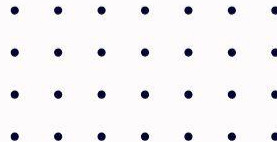
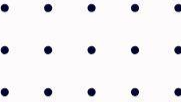
TEORIA DO OLHO PREPARADO



TEORIA DO OLHO PREPARADO



TEORIA DO OLHO PREPARADO



NORMAS TÉCNICAS DA ABNT - OBRIGATORIEDADE



- Grande Mestre Eng^o Paulo Grandiski
- “Desobedecer as normas técnicas é deixar a impressão digital no local do crime”
- “As leis estão para as advogados assim como as normas técnicas estão para engenheiros e arquitetos”

CASE PRÁTICO



- LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL REALIZADO EM 2022 EM UM CONDOMÍNIO COM DUAS TORRES DE 25 PAVIMENTOS

- FORAM APONTADOS NO LAUDO 397 ITENS

DOS 397 ITENS:

- 60 DE PRIORIDADE 1
- 123 DE PRIORIDADE 2
- 214 DE PRIORIDADE 3

CASE PRÁTICO

EXEMPLOS DE MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS IDENTIFICADAS NA
INSPEÇÃO PREDIAL



CASE PRÁTICO

EXEMPLOS DE MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS IDENTIFICADAS NA
INSPEÇÃO PREDIAL



CASE PRÁTICO

EXEMPLOS DE MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS IDENTIFICADAS NA
INSPEÇÃO PREDIAL



CASE PRÁTICO



- LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL PRONTO
- APRESENTAÇÃO PARA SINDICO, CONSELHO E COMISSÃO DE OBRAS (SE HOUVER)
- O QUE EXECUTAR?

CASE PRÁTICO



- QUANTO CUSTA EXECUTAR TUDO?
- QUANTO CUSTA EXECUTAR OS ITENS PRIORIDADE 01?
- **NOVA CONTRATAÇÃO PARA O INSPETOR PREDIAL
(SE TIVER COMPETÊNCIA)**
- ELABORAMOS ORÇAMENTO ESTIMATIVO DE TODOS OS ITENS DO
LAUDO E SEPARAMOS POR PRIORIDADE

CASE PRÁTICO



- NOVA APRESENTAÇÃO PARA SINDICO, CONSELHO E COMISSÃO DE OBRAS (SE HOVER)
- VALOR PARA EXECUTAR TUDO = **R\$ 3.800.000,00**
- DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA PARA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL
- PROPOR EXECUTAR TUDO

CASE PRÁTICO



- APRESENTAMOS O LAUDO EM ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL
- FOTOGRAFIAS DAS FALHAS DE PRIORIDADE 01
- QUANTO VAI CUSTAR PARA EXECUTAR TUDO? **R\$ 3.800.000,00**
- QUANTO CUSTA EXECUTAR OS ITENS PRIORIDADE 01?
- **APROVADO FAZER TUDO** - INSTITUÍDA A COTA EXTRA – 10K

CASE PRÁTICO



- APÓS A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA,
- **NOVA CONTRATAÇÃO PARA O INSPETOR PREDIAL, SE TIVER COMPETÊNCIA;**
- CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS (LIMITADO AO VALOR DA COTA EXTRA);
- 04 CATEGORIAS: OBRAS; PEQUENAS REFORMAS; EQUIPE LOCAL (ARTÍFICE); MANUTENÇÃO;

CASE PRÁTICO

QUADRO RESUMO

Tabela-1 - ITENS LAUDO PERICIAL - PENDÊNCIAS

GRAU PRIORID.	QUANT.	%	OBRAS	Pequenas Reformas	Equipe Local	Manutenção
1	60	15	29	9	14	8
2	123	31	41	31	51	0
3	214	54	47	68	97	3
TOTAL	397	100	117	108	162	11

CASE PRÁTICO



- APÓS APROVAÇÃO DO CRONOGRAMA;
- NOVA CONTRATAÇÃO PARA O INSPETOR PREDIAL, SE TIVER COMPETÊNCIA;
- GERENCIAMENTO DA CONTRATAÇÃO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS;
- TERMO DE REFERÊNCIA (TR) CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO, ESPECIFICAÇÕES E PLANILHA BÁSICA DOS SERVIÇOS;

CASE PRÁTICO



- AUXÍLIO NA COLETA DE PROPOSTAS DO MERCADO;
- PARECER TÉCNICO DA MELHOR CONTRATAÇÃO;
- CONDIÇÕES DE CONTRATO;
- ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO COM LIBERAÇÃO DAS MEDIÇÕES;

CASE PRÁTICO



- **CONTRATAÇÃO CONTÍNUA DE 03 ANOS**
- **AS OPORTUNIDADES ESTÃO NO MERCADO, ESTEJA PREPARADO PARA SER CONTRATADO**



A sorte
favorece a
mente bem
preparada.

Louis Pasteur

“ PENSADOR

**O sucesso
acontece quando
a preparação
encontra a
oportunidade.**

— Zig Ziglar —



OBRIGADO

Engº Civil Lúcio Bastos



(27) 9.9982-2476



lucioperito@hotmail.com