



III WORKSHOP DE INSPEÇÃO PREDIAL

11 de junho de 2026

Palestra

**EXEMPLOS DE CASOS DE USO
INDEVIDO DOS LAUDOS DE
INSPEÇÃO PREDIAL**

Darkson Fonseca Jr
Engº. Civil

CASO PRÁTICO

- Empreendimento Residencial entregue em 2025;
- O empreendimento foi recebido por uma comissão de moradores composta por um contador, um médico e uma empresária;
- Não foi contratado laudo de Entrega e Recebimento de Obra conforme preconiza a ABNT NBR 13.752;

CASO PRÁTICO

- Alguns chamados foram abertos pela administração do condomínio junto a construtora. Alguns itens foram atendidos, outros negados por perda de garantia;
- Pouco mais de 6 meses da entrega, foi contratado um laudo de Inspeção Predial pelo condomínio;
- Empresa de engenharia de laudos e reformas contratada, fez a inspeção e entregou ao condomínio apresentando em assembleia;
- Após a assembleia o laudo foi enviado para a construtora pela assessoria jurídica do condomínio, anexo a uma notificação extrajudicial, solicitando reparos dos itens por vícios construtivos dentro do prazo de garantia.

O QUE O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL DIZIA

“REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

A presente análise técnica fundamenta-se nas seguintes normas e referências aplicáveis à Engenharia Civil, à Engenharia Diagnóstica e à análise geotécnica:

- *ABNT NBR 15575 Edificações Habitacionais Desempenho, que estabelece requisitos relativos à estanqueidade, durabilidade e desempenho dos sistemas construtivos;*
- *ABNT NBR 6118 Projeto de Estruturas de Concreto Procedimento, que dispõe sobre critérios de segurança, estabilidade e durabilidade das estruturas;*
- *ABNT NBR 6122 Projeto e Execução de Fundações, que estabelece diretrizes para dimensionamento e execução de fundações rasas e profundas;*
- *ABNT NBR 6484 Sondagens de Simples Reconhecimento com SPT Método de Ensaio, que disciplina os procedimentos para investigação geotécnica do subsolo;*
- *ABNT NBR 9575 Impermeabilização Seleção e Projeto;*
- *ABNT NBR 9574 Execução de Impermeabilização;*
- *ABNT NBR 13752 Perícias de Engenharia na Construção Civil;*
- *ABNT NBR 16747 Inspeção Predial Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento Código Civil Brasileiro, especialmente disposições relativas à responsabilidade civil por vícios construtivos.”*

O QUE O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL DIZIA

“OBJETIVO DO TRABALHO

Compete a esta Perícia verificar:

- 1. A existência, ou não, de manifestações patológicas nas unidades autônomas e/ou áreas comuns do edifício;*
- 2. A natureza das eventuais fissuras, trincas ou demais anomalias construtivas observadas;*
- 3. A possível origem técnica das manifestações identificadas, avaliando-se se decorrem de vício construtivo, deficiência de manutenção, intervenção posterior, ação de agentes externos ou outro fator interveniente;*
- 4. A existência de nexo causal entre as alegações apresentadas nos chamados abertos de garantia e as condições efetivamente constatadas durante a inspeção técnica;*
- 5. A extensão técnica dos eventuais danos e sua repercussão funcional na edificação;*
- 6. Informar o nível de criticidade, 1, 2 ou 3, conforme Norma IBAPE SP 2007”*

**Foi contratada
corretamente a
Inspeção Predial**



**Caberia ser contratado
um laudo de
entrega e recebimento de obra**



O que a Norma de Perícias

ABNT NBR 13.752

fala



7.3. REQUISITOS ESPECÍFICOS

VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRA

A vistoria de entrega e recebimento de obra tem como **objetivo** a constatação de fatos, com o propósito de **verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, identificação e caracterização de anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades na data da vistoria.**

É recomendável que os trabalhos sejam desenvolvidos por meio de **inspeção sensorial** de elementos, componentes e sistemas **aparentes e acessíveis.**

VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRA

Ainda nessas circunstâncias, devem ser **verificadas as instalações e a situação de equipamentos que integram os sistemas construtivos**, sendo as observações feitas também consignadas no laudo.

As **anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades** detectadas **devem** ser caracterizadas por meio de **registros fundamentados**, ilustrados sempre que possível, **inclusive quanto à localização e extensão**, com o intuito de possibilitar uma fácil identificação.

Neste trabalho não é responsabilidade do perito indicar soluções técnicas de reparação.

O QUE O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL DIZIA

- 47 vícios construtivos;

RESULTADO DA ANÁLISE DO LAUDO

- 20 se caracterizavam como vícios aparentes;
- 9 se caracterizavam como vícios ocultos;
- 18 se caracterizavam como mau uso, ausência de manutenção ou perda de garantia por modificações ou reformas.

Vamos a alguns

exemplos



Pavimentação interna das ruas



Pavimentação interna das ruas



Garagem 3 - Estacionamento



Constava previsto no memorial do empreendimento 5 vagas de carregadores veiculares. As vagas constavam discriminadas mas não existia os pontos de recargas nem infraestrutura para a ligação.

Casa de Bombas



Existia apenas uma bomba na casa de bombas conforme o laudo de Inspeção predial. Na vistoria da construtora foram encontradas essas duas bombas.

Modificação de uso

Transformaram uma copa em uma sala administrativa.
Instalaram ar condicionados em cima da laje e houve perfuração da impermeabilização da laje de cobertura. Instalação de forro de gesso no ambiente e na primeira chuva...



Modificação de uso



Modificação de uso



Sujidades em caixas de hidrantes



Circuitos elétricos Salão de Festas

Ligação de equipamentos em tomadas do salão de festa infantil gerou princípio de incêndio no carrinho de batata frita. Foi entregue dois pontos de tomada no salão de festas e havia discriminado no manual das áreas comuns.



Eflorescências em revestimentos



Instalação de novos pontos de iluminação



Falhas no rejuntamento



**De quem é a culpa,
condomínio
ou profissional contratado**



CONCLUSÃO E REFLEXÃO

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.**

Darkson Fonseca Jr

Engº. Civil, Vice-Presidente de Relações com as Filiadas do IBAPE Nacional



Instagram

@dks_engenharia



Telefone

(71) 99662-2666



E-mail

darkson@dks.eng.br





III WORKSHOP DE INSPEÇÃO PREDIAL

11 de junho de 2026

OBRIGADO!