



III WORKSHOP DE INSPEÇÃO PREDIAL

11 de junho de 2026

Exemplos de Casos de Uso Indevido dos Laudos de Inspeção Predial

Frederico Correia Lima Coelho
Engº. Civil e Eletricista

1. Perícia X Inspeção Predial

- Laudo de perito do juízo em processo judicial
- Resumo da prova técnica solicitada

Houve um **escorregamento de talude** que implicou em danos a algumas edificações vizinhas. O autor solicita a **recomposição das edificações impactadas** e indica que o novo **muro** foi implantado dentro de seu terreno.



Objetivo

“O presente **Laudo Técnico de Inspeção Predial** foi elaborado em atendimento ao disposto na **norma de Inspeção Predial** do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Entidade Nacional) e da Norma de Manutenção em Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).”

“Este trabalho caracteriza-se pela **inspeção predial** como um “*Check-up*” da edificação, tendo como escopo um **diagnóstico geral sobre a edificação comercial**, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção - com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio - que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade ...”

4.1. Critério utilizado

“ A presente perícia **atende todos os requisitos** necessários e exigidos pela **NBR 13752:1996 Perícias de Engenharia na Construção Civil**, que é a norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil em seu item 4.3.2 - Requisitos Essenciais.”

4.2. Nível de Inspeção

“Esta inspeção é classificada como “Inspeção de **Nível 1**”, representada por **análise expedita dos fatos** e sistemas construtivos vistoriados, com identificação de suas anomalias e falhas aparentes.”

“Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a **norma de Inspeção Predial do IBAPE, ...**”

4.3. Grau de Risco

“Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- “Grau de risco crítico – impacto irrecuperável”
- “Grau de risco regular – impacto parcialmente recuperável”
- “Grau de risco mínimo – impacto recuperável”

Conclusão do laudo

- Na vistoria foi constatada que a obra estava pronta e os pontos contraditórios executados
- A contenção realizada é importante para os vizinhos e a grade do alambrado se faz mais necessária no ponto mais alto do talude, não fazendo sentido ser instalada no pé do talude ou no meio do talude.

Definições atuais

Inspeção Predial (NBR 16747)

Processo de avaliação das

**Ferramenta de
apoio à gestão
de uso,
operação e
manutenção**

usuários.

Perícia de Engenharia (NBR 13752)

Atividade desenvolvida pelo profissional de Engenharia para a elaboração de parecer técnico fundamentado em dados e fatos, com o objetivo de esclarecer dúvidas ou esclarecer questões técnicas, com o intuito de atender às necessidades estabelecidas no contrato de prestação de serviços, seus custos, frutos ou direitos

**Vistorias de
constatação,
análise de
conformidade
e análise de
causalidade**

2. Uso de Normas Obsoletas

- Laudo de “Inspeção Predial” realizado em 2024

“O presente **laudo técnico de Inspeção Predial ...**”

“O laudo procura atender ao disposto na **Norma de Inspeção Predial do IBAPE-SP** e da norma de Manutenção em Edificações NBR 5674 da ABNT.”

“O laudo tem como objetivo realizar o levantamento da situação atual do Edifício...”

BUSCAR NA BIBLIOTECA



NORMAS

CARTILHAS

APRESENTAÇÕES / PALESTRAS

SEMINÁRIOS

ATAS DE REUNIÕES E ASSEMBLEIAS

ESTUDOS TÉCNICOS

LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA

TRABALHOS ACADÊMICOS

BOLETIM TÉCNICO INFORMATIVO

IBAPE-SP CAST

ACERVO FÍSICO

AVALIAÇÕES

PERÍCIAS

INSPEÇÃO PREDIAL

AMBIENTAL

DIVERSOS

> NORMAS > INSPEÇÃO PREDIAL



NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL – 2021



NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL – 2011

VIGÊNCIA: CANCELADA



NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL – 2007

VIGÊNCIA: CANCELADA



NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL – 2003

VIGÊNCIA: CANCELADA



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NACIONAL

Coordenação:

Eng^o Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Eng^o Marcelo Suarez Saldanha

Colaboradores:

Eng^o Alexandre Marcelo Fontes Lara; Eng^o Almir Roberson Aizze Sodré; Eng^o Antemildo Batista de Andrade; Eng^o Antonio Carlos Dolacio; Eng^o Antonio Sérgio Liporoni; Eng^o Arival Guimarães Cidade; Eng^o Aurélio José Lara; Eng^o Bernardo Jacinto Damian Tasso; Eng^o Daniel Rodrigues Rezende Neves; Eng^o Eduardo Aleixo; Eng^o Elcio Ayala Maia; Eng^o Emerson de Mello; Eng^o Evelise Chemale Zancan; Eng^o Francisco Xavier Bandeira Ventura; Arq^o Geraldo da Rocha Ozio; Eng^o Gilberto Couri; Eng^o Guilherme Federman; Eng^o Flávia Zoéga Andreatta Pujadas; Eng^o Fulvio Lauria; Eng^o Jerônimo Cabral P. F. Neto; Eng^o José Carlos Paulino da Silva; Eng^o José Fidelis; Eng^o José Ricardo Pinto; Eng^o José Tarcísio Doulak Lopes; Arq^o Laerte Sakai; Eng^o Leo Saraiva Caldas; Eng^o Luiz Cláudio Gongora; Eng^o Marco Antonio Gulló; Eng^o Marli Lanza Kalli; Eng^o Mário Luiz de Miranda; Eng^o Maurencio de Carvalho Assis; Eng^o Marcelo Suarez Saldanha; Eng^o Marcelo Rocha Benfica; Eng^o Milton Gomes; Eng^o Misael Cardoso Pinto Neto; Eng^o Neimar de Jesus Alves dos Santos; Eng^o Nelson Nady Nor Filho; Eng^o Osório Accioly Gatto; Eng^o Paulo Palmieri Magri; Eng^o Rejane Saute Berezovsky; Eng^o Rita de Cássia Almeida Rocha; Eng^o Roberto Marchetti; Eng^o Roberto Martins Xavier; Eng^o Sidney de Barros; Arq^o Simone Feigelson; Eng^o Vanderlei Jacob Júnior; Arq^o Vanessa Pacota Francisco; Arq^o Vera Lucia de campos Correa Shebali; e Eng^o Vicente Ignácio Gomes Parente.

Aprovada em assembleia nacional de 25/10/2012

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - entidade Federativa Nacional - é o órgão representativo da classe formado por profissionais de Engenharia, Arquitetura, Agronomia, sem fins lucrativos. Seu objetivo é o de congregar os institutos estaduais para difusão de informações e avanços técnicos com a elaboração de normas e estudos na defesa dos interesses profissionais e morais dos seus filiados e membros titulares estaduais.

Promove, ainda, cursos básicos e avançados no seu campo, congressos, ciclos de estudos, simpósios, conferências, reuniões, seminários, divulgações institucionais e outras atividades.

Em atenção aos seus objetivos, O IBAPE disponibiliza a presente Norma de Inspeção Predial Nacional 2012, baseada em texto normativo pioneiro do IBAPE/SP, que modifica a versão anterior desta norma de 2009, para atender à ABNT NBR 5674, ABNT NBR 15575-1 e, principalmente, para colaborar com a "saúde dos edifícios", sua segurança, funcionalidade, manutenção adequada e valorização patrimonial.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL - 2003

COORDENAÇÃO: Miguel Grossi

COLABORADORES: Antonio Giuseppe Roth, Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, Florence Nogueira Fernandes Grossi, Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto, Mirciel Grossi, Milton Gomes, Roberto Sidney Holland, Tito Lívio Ferreira Gomide.

1 – PREFÁCIO

Fundado em 1957 o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Filiada no Estado de São Paulo um dos órgãos de classe mais atuantes de todo. Congregando profissionais das diversas modalidades de Engenharia e Arquitetura desenvolvido ao longo de sua história um importante trabalho com objetivo criação de cultura técnica voltada àqueles que se dedicam a atuar nas áreas de Avaliações e Perícias.

A busca pela promoção dessas especialidades a níveis superiores de relevância preocupação em servir a sociedade dentro do mais elevado espírito público e permanente realização de Congressos, Simpósios, Seminários, Normas Técnicas outras formas de difusão de conhecimento.

As normas técnicas desenvolvidas pelo IBAPE/SP são produzidas através de discussão aberta, onde todas as contribuições são sistematizadas e avaliadas formalmente aprovadas pelo plenário da assembleia geral.

2 – INTRODUÇÃO

A observação permanente das edificações, o espaço físico de maior relevância urbana, tanto pelo aspecto patrimonial quanto pelas questões relacionadas à segurança conduz o observador ao conceito de preservação e, conseqüentemente, ao tema

Participes do processo que se verifica em andamento, através do qual mudam, vêm sendo consumadas, técnicas habilitadas a trabalhar a edificação sob os seus aspectos que se sedimenta uma nova postura voltada para a proteção do patrimônio

A ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas disponibilizou à sociedade, e um texto normativo voltado para Manutenção de Edificações – Procedimento. Entretanto, verifica-se uma lacuna, a qual o presente documento vem disciplinar a atividade técnica denominada Inspeção Predial. Ou seja, o ser observado pelo profissional habilitado que vai diagnosticar o estado geral indicar as providências que deverão ser encaminhadas no âmbito da manutenção



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL - 2007

COORDENAÇÃO: Milton Gomes

COLABORADORES: Flávia Zoéga Andreatta Pujadas; Fulvio Lauria; Jerônimo Cabral P. F. Neto; José Carlos Paulino da Silva; José Ricardo Pinto; Laerte Sakai; Luiz Cláudio Gongora; Marli Lanza Kalli; Milton Gomes; Misael Cardoso Pinto Neto; Rejane S. Berezovsky; Roberto Marchetti; Sidney de Barros; Tito Lívio Ferreira Gomide; Vanderlei Jacob Júnior.

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP - filiado ao IBAPE entidade Federativa Nacional - é o órgão de classe formado por profissionais de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e também empresas que atuam na área das AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA no Estado de São Paulo.

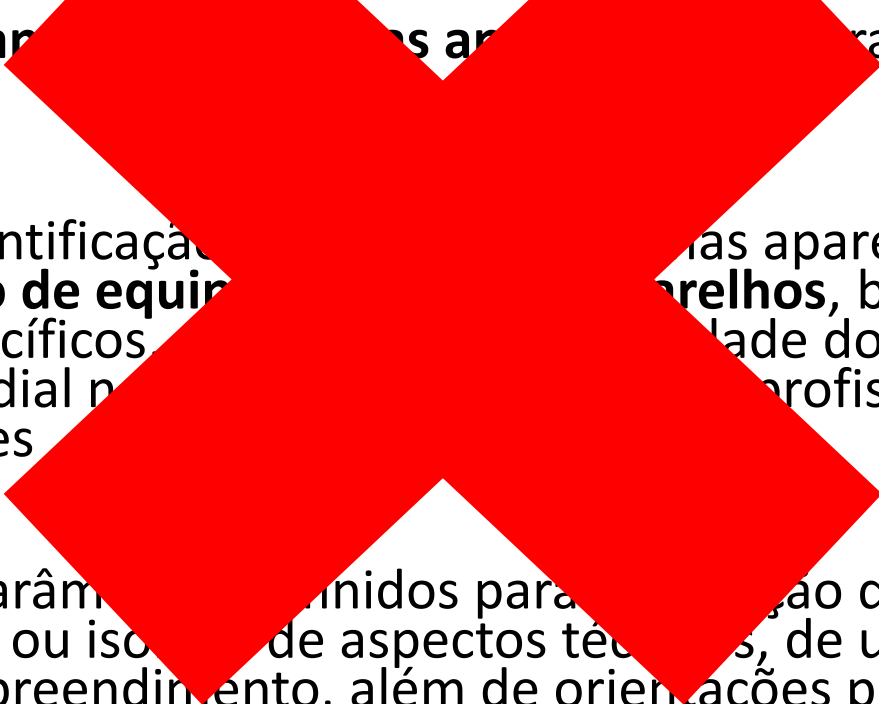
Trata-se de uma entidade sem fins lucrativos que tem por objetivo congregar os profissionais destas áreas, difundindo informações e avanços técnicos, elaborando normas, defendendo interesses profissionais e morais dos seus associados, promovendo cursos de formação básica e avançados no seu campo, organizando congressos, ciclos de estudos, simpósios, conferências, reuniões, seminários, painéis de debates e outros eventos. Neste contexto, e considerando que a adequada manutenção e conservação predial somente podem ser atingidas com base em diagnósticos técnicos realizados por profissionais habilitados, embasados em normas técnicas, ao disponibilizar a presente Norma de Inspeção Predial, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP cumpre um de seus objetivos, em benefício da sociedade em geral e, particularmente, dos profissionais das áreas de avaliações, perícias, manutenção e administração predial. Nossos agradecimentos a todos os profissionais que, a partir de um projeto vislumbrado pelo engenheiro Tito Lívio Ferreira Gomide, idealizaram as presentes orientações normativas.

Eng^o Tito Lívio Ferreira Gomide
Presidente

Eng^o Milton Gomes
Coordenador da Câmara de Inspeção Predial

Nível de Inspeção (Norma IBAPE SP 2011)

A inspeção predial poderá estar classificada de acordo com o nível pretendido do inspetor e da finalidade da mesma.

- 
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• NÍVEL 1 Identificação das anomalias aparentes e das anômalas não aparentes, realizada por profissional habilitado.• NÍVEL 2 Vistoria para a identificação das anomalias aparentes e das anomalias não aparentes eventualmente identificadas com o auxílio de equipamentos e aparelhos, bem como análises de documentos técnicos específicos e avaliação da qualidade dos sistemas construtivos existentes. A Inspeção Predial pode ser realizada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.• NÍVEL 3 Equivalente aos parâmetros definidos para a Inspeção de NÍVEL 2, acrescida de auditoria técnica conjunta ou isolada de aspectos técnicos, de uso ou de manutenção predial empregada no empreendimento, além de orientações para a melhoria e ajuste dos procedimentos existentes no plano de manutenção. |
|--|

- **NÍVEL 2** Vistoria para a identificação das aparentes eventualmente identificadas **com o auxílio de equipamentos e aparelhos**, bem como análises de documentos técnicos específicos e validade dos sistemas construtivos existentes. A Inspeção Predial não é realizada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades

- **NÍVEL 3** Equivalente aos parâmetros definidos para a realização de **NÍVEL 2, acrescida de auditoria técnica** conjunta ou isolada de aspectos técnicos, de uso ou de manutenção predial empregada no empreendimento, além de orientações para a melhoria e ajuste dos procedimentos existentes no plano de manutenção.

Grau de Risco (Norma IBAPE SP 2007)

A classificação quanto ao **grau de risco** de uma anomalia ou falha deve sempre ser fundamentada, considerando os limites e os níveis de Inspeção Predial realizada.

- **CRITICO** Impacto irreversível e grave à saúde, segurança do usuário e do meio ambiente, exigindo intervenção imediata.
- **REGULAR** Impacto parcialmente reversível ao risco quanto à perda parcial de funcionalidade e de desempenho, exigindo programação e intervenção a curto prazo.
- **MINIMO** Impacto recuperável com a pequenos ajustes, sem incidência ou a probabilidade de ocorrência de riscos acima expostos, recomendando programação e intervenção a medio prazo.

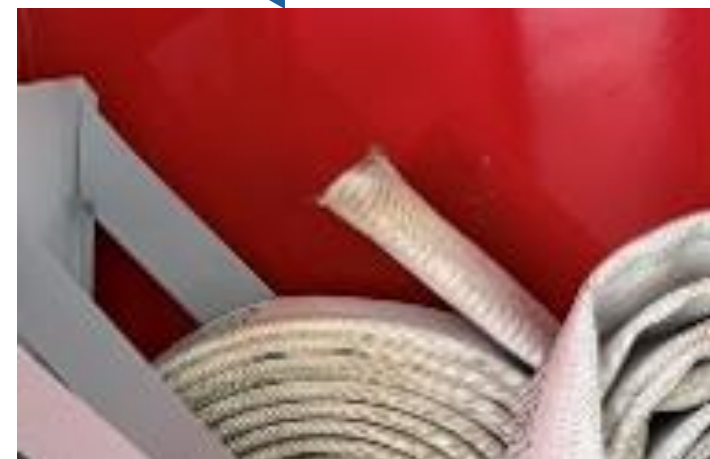
Organização das Prioridades (ABNT NBR 16747:2020)

- **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

Documentação

“A documentação técnica não foi analisada durante a inspeção, tais como: projetos de arquitetura, de estrutura, de instalações elétricas, memoriais descritivos, etc.”

Conforme a ABNT NBR 16747:2020 a solicitação/**levantamento e a análise da documentação** administrativa, técnica e de manutenção são etapas da Inspeção Predial.



3. Análise parcial dos sistemas

- Laudo de “Inspeção Predial” realizado em 2023

“Considerações Gerais:

As instalações elétricas e hidrossanitárias não foram analisadas, pois segundo os proprietários, encontram-se em funcionamento atendendo aos padrões.

Este laudo foi totalmente balizado pela visita técnica ao local, e as causas e efeitos e sugestões de reparos embasadas com materiais bibliográficos, normas e boas práticas da engenharia na construção civil.”

Etapas da Metodologia (ABNT NBR 16747:2020)

- a) **Levantamento de dados e documentação**
- b) **Análise de dados e documentação**
- c) Anamnese
- d) **Vistoria de forma sistêmica**
- e) Classificação quanto à origem das irregularidades
- f) Recomendação das ações necessárias
- g) Classificação das recomendações em patamares de urgência

4. Uso para fins específicos

“O presente Laudo Técnico de Inspeção Residencial tem seu conteúdo embasado nas normas abaixo:

Norma de Inspeção Predial do IBAPE Nacional

Norma de Inspeção Predial do IBAPE Nacional

...”

**E AS FALHAS
RELACIONADAS A
MANUTENÇÃO,
USO E OPERAÇÃO?**

“O presente laudo caracteriza-se pela inspeção **foco principal** o diagnóstico geral sobre as manifestações patológicas identificadas no imóvel, sendo assim **serão apontadas anomalias construtivas**, além da realização da análise de riscos fornecidos aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.”

Conclusão

“Diante das **inconformidades técnicas construtivas** e da falta de desempenho do imóvel vistoriado, classificamos a edificação, de maneira global, como **GRAU DE RISCO CRÍTICO**, com prejuízo ao desempenho e funcionalidade da edificação, causando degradação precoce.”

O **laudo** em questão foi **utilizado como base técnica na inicial de um processo judicial** de asserção de direitos, com pedido de urgência.

Introdução (ABNT NBR 16747:2020)

“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.”

Frederico Correia Lima Coelho

Engº. Civil e Eletricista

Coordenador da CEE de Inspeção Predial da ABNT - NBR 16.747

Coordenador da CE de Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT - NBR 13.752



Instagram

@fredericocorreialima



Telefone

(31) 99982-6442



E-mail

frederico@correialimaengenharia.com.br



III WORKSHOP DE INSPEÇÃO PREDIAL

11 de junho de 2026

OBRIGADO!