



III WORKSHOP DE INSPEÇÃO PREDIAL

11 de junho de 2026

Palestra

HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA INSPEÇÃO PREDIAL

Eng. Antonio Carlos Dolacio

HISTÓRICO DA INSPEÇÃO PREDIAL

ANO	FATOS E OCORRÊNCIAS
1997	Publicação do livro “A Saúde dos Edifícios”, realizado pelo Ibape/SP e Crea/SP.
1998	A obrigatoriedade da Inspeção predial é assunto discutido em Porto Alegre, no Congresso de Perícias de Engenharia e Avaliações, através de trabalho técnico apresentado pelo Engº Tito Lívio F. Gomide, onde foram considerados os acidentes prediais então ocorridos até aquela oportunidade.
1999	Entra em vigor a norma técnica da ABNT NBR 5674: Manutenção dos edifícios – procedimentos.
2000	Fundada a Câmara de Inspeção predial do Ibape/SP.
2003	Aprovação e publicação da 1ª Norma de Inspeção Predial, pelo Ibape/SP.
2005	Publicação pelo Ibape, através da editora LEUD, do livro: “Inspeção Predial: check up predial e guia da boa manutenção”. (2ª. Edição 2009) (3ª. Edição 2012)
2009	O Ibape, juntamente com o sistema CREA e outras entidades, elaboram o trabalho Diretrizes para a Inspeção Predial em Estádios de Futebol. Entra em vigor o Decreto Federal 6.795 de 16/03/2009, que obriga as inspeções prediais nos estádios de futebol e a Portaria 124 do Ministério dos Esportes, que regulamenta o decreto.
2009	Publicação e aprovação da Norma de Inspeção predial do Ibape Nacional.
2011/2012	A ABNT revisa a norma NBR 5674. Manutenção dos edifícios – procedimentos
2012	Revisão da Norma de Inspeção Predial do IBAPE Nacional
2012/2013	Apresentação de requerimento para ABNT / Abertura da Comissão de Estudos ABNT CE 02:140.02-001– Norma de IP– foi cedido como texto base para os trabalhos da comissão, a Norma de IP do Ibape Nacional
2013/2020	Foram desenvolvidos os trabalhos pela Comissão de Estudos CE 02:140.02-001 com elaboração de texto para o Projeto de Norma de Inspeção Predial, trabalho este que contou com a ativa participação de representantes de diversos Ibapes Regionais e entidades do setor e que resultou na publicação da norma ABNT NBR 16747 – Inspeção Predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento

**HISTÓRICO DOS
TRABALHOS DA
COMISSÃO DE
ESTUDOS ABNT
CE:02:140.02-001**

- A Comissão de Estudos inciou seus trabalhos em Abril de 2013, e trabalhou, ininterruptamente, por 16 meses no desenvolvimento dos estudos e na elaboração do texto para o Projeto de Norma;
- Devido a discussões técnicas ocorridas na comissão, no segundo semestre 2014, a ABNT suspendeu os trabalhos da Comissão de Estudos, por entender necessário o desenvolvimento de processo de harmonização, entre as entidades participantes, para posterior retomada dos trabalhos.
- Entre os anos de 2015 e 2016 foram realizados trabalhos de harmionização entre entidades participantes da Comissão de Estudos, para melhor alinhamento de conceitos e critérios relacionados ao trabalho de Inspeção Predial.
- Em 01/08/2016 fora realizada a reunião de retomada dos trabalhos da Comissão de Estudos, com a apresentação do Texto Harmonizado entre as entidades.
- Em 24/04/2017 fora finalizado pela Comissão de Estudos o texto a ser encaminhado a ABNT, para devida revisão, visando a perfeita adequação e atendimento aos preceitos estabelecidos pela Diretiva 2 (Norma para “fazer” normas).

**HISTÓRICO DOS
TRABALHOS DA
COMISSÃO DE
ESTUDOS ABNT
CE:02:140.02-001**

- Em novembro de 2018 foi encerrado o processo de revisão do texto (quanto ao atendimento à Diretiva 2). O texto da Comissão de Estudos, que recebeu a denominação de Projeto ABNT NBR n. 16.747, entrou para Consulta Nacional em dezembro de 2018.
- Em fevereiro de 2019 encerrou-se o prazo da Consulta Nacional.
- O resultado da Consulta foi encaminhado à Coordenação/Secretaria da Comissão de Estudos, para compilação, análise, e convocação de reunião visando os devidos esclarecimentos e conclusão dos trabalhos de harmonização (em relação às sugestões recebidas).
- Foram feitas 4 reuniões especiais da Comissão (entre abril e novembro de 2019), para análise dos votos e contribuições recebidas, momento este em que foram debatidas as questões suscitadas no processo de consulta nacional e introduzidas no texto as alterações entendidas pela Comissão como pertinentes e adequadas.
- Os resultados finais do trabalho da Comissão (quais sejam: a planilha de tabulação dos votos e o texto final do projeto de norma) foram encaminhados para a ABNT para análise e publicação.
- A Norma ABNT NBR 16.747 foi publicada em 21/05/2020
- **20/04/2021.....**

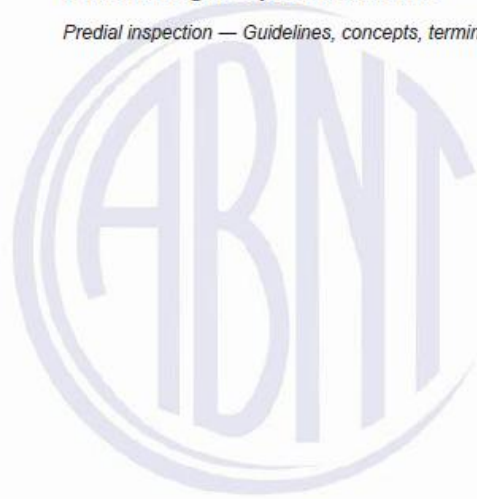
NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
16747

Primeira edição
21.05.2020

Inspeção predial — Diretrizes, conceitos,
terminologia e procedimento

Predial inspection — Guidelines, concepts, terminology and procedure



ICS 91.040.01

ISBN 978-65-5659-185-8



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 16747:2020
14 páginas

© ABNT 2020



ABNT NBR 16.747 – Inspeção Predial

- ✓ INTRODUÇÃO;
- ✓ ESCOPO;
- ✓ REFERENCIAS NORMATIVAS;
- ✓ TERMOS E DEFINIÇÕES;
- ✓ ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS;
- ✓ PROCEDIMENTO DE INSPEÇÃO PREDIAL;
- ✓ ANEXO A (informativo).

PRINCIPAIS DESTAQUES



INTRODUÇÃO

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.

Trabalho para Gestão da Edificação

PRINCIPAIS DESTAQUES



INTRODUÇÃO

*Conforme as especificidades de cada edificação, serão determinados os sistemas, subsistemas, elementos e componentes construtivos a serem contemplados na inspeção predial. A atividade de inspeção predial, pelo seu caráter de análise global da condição de conservação e funcionamento da edificação, inerentemente **possui características multidisciplinares e pode demandar equipes com profissionais de diferentes formações.***

Trouxe muita polêmica – Discussão sobre habilitação

PRINCIPAIS DESTAQUES

ESCOPO

Esta Norma fornece diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos relativos à inspeção predial, visando uniformizar metodologia, estabelecendo métodos e etapas mínimas da atividade.

Esta Norma se aplica às edificações de qualquer tipologia, públicas ou privadas, para avaliação global da edificação, fundamentalmente através de exames sensoriais por profissional habilitado.

*NOTA Em termos da lógica de um sistema de inspeção, a inspeção predial descrita nesta Norma ocupa a função de um **exame “clínico geral”** que avalia as condições globais da edificação e detecta a existência de problemas de conservação ou funcionamento, com base em uma análise fundamentalmente sensorial por um profissional habilitado. Com base nesta avaliação, **pode ser recomendada a contratação de inspeções prediais especializadas** ou outras ações para que se possa aprofundar e refinar o diagnóstico. Os **procedimentos e recomendações para as inspeções prediais especializadas não estão cobertos por esta norma.***

PRINCIPAIS DESTAQUES



REFERENCIAS NORMATIVA

- *ABNT NBR 5674, Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;*
- *ABNT NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;*
- *ABNT NBR 14037, Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisito para elaboração e apresentação dos conteúdos;*
- *ABNT NBR 16280, Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas - Requisitos*

**Não faz referência às Normas atinentes aos
Sistemas/subsistemas da edificação**

PRINCIPAIS DESTAQUES

TERMOS E DEFINIÇÕES

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

PRINCIPAIS DESTAQUES

TERMOS E DEFINIÇÕES

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 - NOTA: Em termos da lógica de um sistema de inspeção, a inspeção predial especializada ocupa a **função de exames especializados**, para avaliação de condições particulares de um sistema ou subsistema da edificação (instalações, estrutura portante, fachadas). Os procedimentos e recomendações para realização de inspeções prediais especializadas de diferentes sistemas e subsistemas **são específicos e não estão cobertos por esta Norma.***

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

O processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas:

- a) levantamento de dados e documentação;*
- b) análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados;*
- c) anamnese para a identificação de características construtivas da edificação, como idade, histórico de manutenção, intervenções, reformas e alterações de uso ocorridas;*
- d) vistoria da edificação de forma sistêmica, considerando a complexidade das instalações existentes;*
- e) classificação das irregularidades constatadas;*
- f) recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação afetados por falhas de uso operação ou manutenção, anomalias ou manifestações patológicas constatadas e/ou não conformidade com a documentação analisada (considerando, para tanto, o entendimento dos mecanismos de deterioração atuantes e as possíveis causas das falhas, anomalias e manifestações patológicas);*

PRINCIPAIS DESTAQUES

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

- g) organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial;*
- h) avaliação da manutenção, conforme a ABNT NBR 5674;*
- i) avaliação do uso;*
- j) redação e emissão do laudo técnico de inspeção predial.*

O desenvolvimento das etapas deve ser planejado conforme o tipo da edificação, consideradas suas características construtivas, idade da construção, instalações e equipamentos e qualidade da documentação entregue ao profissional habilitado.

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Vistorias da edificação de formas sistêmicas, considerando a complexidade das instalações existentes

Vistoria da edificação para constatação das anomalias e falhas de manutenção, uso e operação (e de suas eventuais repercussões em termos de sinais e sintomas de deterioração), considerados os requisitos dos usuários. As vistorias devem considerar: características construtivas; idade das instalações e da construção e vida útil prevista; exposição ambiental da edificação; agentes (e processos) de degradação (atuantes); expectativa sobre o comportamento em uso.

As vistorias podem ser realizadas por equipe multidisciplinar, conforme a complexidade e/ou especificidade das instalações existentes na construção.

Conforme já destacado no texto de introdução desta Norma, a inspeção predial contemplada nesta Norma tem caráter fundamentalmente sensorial, e, portanto, não é capaz de identificar vícios ocultos que não tenham manifestado funcionamento inadequado, sintomas ou sinais aparentes, ou que somente possam ser identificados por ensaios específicos.

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Classificação das irregularidades constatadas

As irregularidades constatadas devem ser classificadas em anomalias ou falhas considerando os seguintes conceitos:

*a) as anomalias caracterizam-se pela perda de desempenho de um elemento, subsistema ou sistema construtivo e são ainda divididas em: **endógena ou construtiva** - quando perda de desempenho decorre das etapas de projeto e/ou execução; **exógena**: quando a perda de desempenho relaciona-se a fatores externos à edificação, provocados por terceiros; **funcional**: quando a perda de desempenho relaciona-se ao envelhecimento natural e conseqüente término da vida útil.*

b) as falhas caracterizam-se pela perda de desempenho de um elemento, subsistema ou sistema construtivo, decorrentes do uso, operação e manutenção.

c) como a inspeção predial é uma avaliação sensorial, pode não ser possível classificar em anomalias e falhas a totalidade das irregularidades constatadas e apontadas no desenvolvimento do trabalho. Neste caso, deve o inspetor predial incluir nas recomendações a análise mais aprofundada e específica desta irregularidade, conforme 5.3.6 .

PRINCIPAIS DESTAQUES

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA



QUAL O REAL OBJETIVO DA ETAPA

“Classificação das Irregularidades Constatadas” ?

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação

As recomendações técnicas para correção das anomalias, falhas de uso, operação ou manutenção e/ou não conformidades com a documentação analisada, constatadas durante o processo de inspeção predial devem ser apresentadas de forma clara e acessível, possibilitando fácil compreensão ao responsável legal, gestor, síndico ou proprietário. Recomenda-se indicar manuais, ilustrações e normas pertinentes para facilitar as futuras providências do contratante.

As recomendações técnicas podem indicar a necessidade de contratação adicional de profissional especialista (para inspeção predial especializada) e/ou serviços técnicos com ensaios e avaliações específicas, para emissão de relatórios e pareceres complementares ao laudo técnico de inspeção predial entregue, especialmente quando as manifestações patológicas não puderem ser classificadas em anomalias ou falhas por prescindirem de análise mais detalhada, conforme 5.3.5

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial

As recomendações técnicas para correção das anomalias, falhas de uso, operação ou manutenção e/ou não conformidades com a documentação analisada, devem ser organizadas em patamares de urgência, conforme a seguir.

***a) prioridade 1**: ações necessárias quando a perda de desempenho compromete a saúde e/ou a segurança dos usuários, e/ou a funcionalidade dos sistemas construtivos, com possíveis paralisações; comprometimento de durabilidade (vida útil) e/ou aumento expressivo de custo de manutenção e de recuperação. Também devem ser classificadas no patamar “Prioridade 1” as ações necessárias quando a perda de desempenho, real ou potencial, pode gerar riscos ao meio ambiente;*

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial

b) prioridade 2: ações necessárias quando a perda parcial de desempenho (real ou potencial) tem impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas e sem comprometer a saúde e segurança dos usuários;

c) prioridade 3: ações necessárias quando a perda de desempenho (real ou potencial) pode ocasionar pequenos prejuízos à estética ou quando as ações necessárias são atividades programáveis e passíveis de planejamento, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor da edificação. Neste caso, as ações podem ser feitas sem urgência porque a perda parcial de desempenho não tem impacto sobre a funcionalidade da edificação, não causa prejuízo à operação direta de sistemas e não compromete a saúde e segurança do usuário.

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Avaliação da manutenção e uso

A avaliação do estado de manutenção e condições de uso deve sempre ser fundamentada, considerando as condições do comportamento em uso dos sistemas, frente às constatações das falhas de uso, operação ou manutenção, confrontando-se com as condições previstas em projeto e construção cujos dados e informações estejam disponíveis.

São elementos observados no trabalho de inspeção predial que devem ser considerados na avaliação da manutenção: falhas nos elementos, subsistemas e sistemas construtivos; não conformidades e falhas registradas nos documentos analisados e pertinentes à manutenção; não conformidades em relação ao disposto na ABNT NBR 5674; organização das prioridades quanto às ações corretivas recomendadas pelo inspetor predial para os sistemas, subsistemas e elementos construtivos.

Também, deve ser observado o atendimento à ABNT NBR 5674, no que diz respeito às responsabilidades pela manutenção da edificação.

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

Redação e emissão do laudo técnico de inspeção

O laudo técnico de inspeção predial é o documento completo resultante da inspeção realizada, que deve ter, no mínimo, o seguinte conteúdo:

- a) identificação do solicitante ou contratante e responsável legal da edificação;*
- b) descrição técnica da edificação (localização, mês e ano de início da ocupação, tipo de uso, número de edificações quando for empreendimento de múltiplas edificações, número de pavimentos, número de unidades quando for edificação com unidades privativas, área construída, tipologia dos principais sistemas construtivos e descrição mais detalhada, quando necessário);*
- c) data das vistorias que compuseram a inspeção;*
- d) documentação solicitada e documentação disponibilizada;*
- e) análise da documentação disponibilizada;*
- f) descrição completa da metodologia da inspeção predial, acompanhada de dados, fotos, croquis, normas ou documentos técnicos utilizados, ou o que for necessário para deixar claros os métodos adotados;*
- g) lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados;*

PROCEDIMENTO – ETAPAS DA METODOLOGIA

- h) descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção e não conformidades constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada, inclusive nos laudos de inspeção predial anteriores;*
- i) classificação das irregularidades constatadas;*
- j) recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação;*
- k) organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, conforme estabelecido em 5.3.7;*
- l) avaliação da manutenção dos sistemas e equipamentos e das condições de uso da edificação;*
- m) conclusões e considerações finais;*
- n) encerramento, onde deve constar a seguinte nota obrigatória: Este Laudo foi desenvolvido por solicitação de (nome do contratante) e contempla o parecer técnico do(s) subscritor(es), elaborado com base nos critérios da ABNT NBR 16747;*
- o) data do laudo técnico de inspeção predial;*
- p) assinatura do(s) profissional(ais) responsável(eis), acompanhada do nº no respectivo conselho de classe*
NOTA Exemplos de órgãos de conselho de classe são Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.
- q) anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).*

PRINCIPAIS DESTAQUES

ANEXO A

ABNT NBR 16747:2020

Anexo A (informativo)

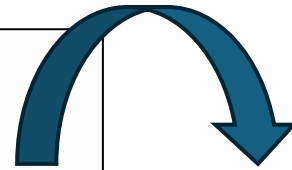
Documentação a ser analisada

Recomenda-se analisar, quando disponíveis e existentes, os documentos administrativos, técnicos, manutenção e operação da edificação indicados na Tabela A.1.

A lista apresentada necessita ser adequada pelo profissional de inspeção em função do tipo e complexidade da edificação, de suas instalações e sistemas construtivos e ainda das características das exigências legais do estado e município.

Tabela A.1 – Documentos administrativos, técnicos e de operação/manutenção (continua)

Documentos administrativos e técnicos		Observações
Manual de uso, operação e manutenção da edificação		
Equipamentos instalados	Manual técnico de uso operação e manutenção	
Auto de conclusão (habite-se)		
Alvará de funcionamento (para imóveis não residenciais)		
Alvarás de elevadores	De instalação	
	De funcionamento	
Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB)		
Projetos legais aprovados	Exigidos pelo poder público	
	Segurança Contra Incêndio	
	Em concessionárias	
Projetos executivos		
Regulamento (regimento) interno		
Licenças ambientais		
Termos de ajustamento de conduta ambiental (TAC)		
Outorga e licença de poço profundo de captação de água		
Outorga e licença de estação de tratamento de efluentes		
Cadastro das máquinas e equipamentos instalados na edificação		
Atestado de Brigada de incêndio		Verificar legislação estadual específica
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)		A cada ano
Contrato de manutenção	Elevadores e outros meios de transporte	Validade do contrato
	Grupos geradores	
	Sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndios	



Documentos administrativos e técnicos		Observações
Manual de uso, operação e manutenção da edificação		
Equipamentos instalados	Manual técnico de uso operação e manutenção	
Auto de conclusão (habite-se)		
Alvará de funcionamento (para imóveis não residenciais)		
Alvarás de elevadores	De instalação	
	De funcionamento	
Auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB)		
Projetos legais aprovados	Exigidos pelo poder público	
	Segurança Contra Incêndio	
	Em concessionárias	
Projetos executivos		
Regulamento (regimento) interno		
Licenças ambientais		
Termos de ajustamento de conduta ambiental (TAC)		
Outorga e licença de poço profundo de captação de água		
Outorga e licença de estação de tratamento de efluentes		
Cadastro das máquinas e equipamentos instalados na edificação		
Atestado de Brigada de Incêndio		Verificar legislação estadual específica
Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA)		A cada ano
Contrato de manutenção	Elevadores e outros meios de transporte	Validade do contrato
	Grupos geradores	
	Sistema e instrumentos de prevenção e combate a incêndios	

PRINCIPAIS DESTAQUES

ANEXO A

ABNT NBR 16747:2020

Tabela A.1 (conclusão)

Documentos administrativos e técnicos	Observações
certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	
Livro de ocorrências da central de alarmes	
Certificado de desratização e desinsetização	
Plano de manutenção e operação e controle (PMOC), ambientes climatizados	Especificado pelo profissional
Avaliação da rede de distribuição interna de gás	A cada 5 anos ou legislação local
Relatórios da realização de serviços de manutenção previstos no manual de uso, operação e manutenção	
Relatório das análises físico-químicas e bacteriológicas de potabilidade de água dos reservatórios e da rede	
Relatórios de limpeza e desinfecção dos reservatórios de água	
Relatórios de limpeza e manutenção dos poços profundos	
Relatório de manutenção da estação de tratamento de efluentes	
Relatório de manutenção e limpeza das caixas de inspeção e gordura	
Relatório de manutenção da estação de tratamento de água	
Relatório do acompanhamento de rotina da manutenção geral;	
Relatórios dos acompanhamentos das manutenções dos sistemas específicos, como ar condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV, equipamentos eletromecânicos e demais componentes	
Relatórios de ensaios da água gelada e de condensação de sistemas de ar condicionado central	
Relatório de ensaios de água de reuso (físico-químicos e bacteriológicos)	
Relatório de ensaios de controle de efluentes tratados	
Relatórios de testes de estanqueidade de rede de distribuição interna de gás	
Relatórios de ensaios preditivos, como termografia, vibrações mecânicas etc.	
Relatórios de manutenção de outros sistemas instalados Atestado do sistema de proteção a descarga atmosférica (SPDA) Relatório de medição ôhmica do aterramento do SPDA	

Documentos administrativos e técnicos	Observações
certificado de teste dos equipamentos de combate a incêndio	
Livro de ocorrências da central de alarmes	
Certificado de desratização e desinsetização	
Plano de manutenção e operação e controle (PMOC), ambientes climatizados	Especificado pelo profissional
Avaliação da rede de distribuição interna de gás	A cada 5 anos ou legislação local
Relatórios da realização de serviços de manutenção previstos no manual de uso, operação e manutenção	
Relatório das análises físico-químicas e bacteriológicas de potabilidade de água dos reservatórios e da rede	
Relatórios de limpeza e desinfecção dos reservatórios de água	
Relatórios de limpeza e manutenção dos poços profundos	
Relatório de manutenção da estação de tratamento de efluentes	
Relatório de manutenção e limpeza das caixas de inspeção e gordura	
Relatório de manutenção da estação de tratamento de água	
Relatório do acompanhamento de rotina da manutenção geral;	
Relatórios dos acompanhamentos das manutenções dos sistemas específicos, como ar condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV, equipamentos eletromecânicos e demais componentes	
Relatórios de ensaios da água gelada e de condensação de sistemas de ar condicionado central	
Relatório de ensaios de água de reuso (físico-químicos e bacteriológicos)	
Relatório de ensaios de controle de efluentes tratados	
Relatórios de testes de estanqueidade de rede de distribuição interna de gás	
Relatórios de ensaios preditivos, como termografia, vibrações mecânicas etc.	
Relatórios de manutenção de outros sistemas instalados Atestado do sistema de proteção a descarga atmosférica (SPDA) Relatório de medição ôhmica do aterramento do SPDA	

20/04/2021

A EVOLUÇÃO
DO ESTADO
DA ARTE
DOS TEXTOS
NORMATIVOS
DA **INSPEÇÃO
PREDIAL** É AS
**NOVAS PARTES
DA ABNT
NBR 16.747**



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Siga nossas redes sociais e fique
ligado em todas as nossas novidades

 @ibapenacional

 @ibapenacional

 /ibape-nacional

**ACESSE O TEXTO
COMPLETO NO SITE:
www.ibape-nacional.com.br**

(11) 3115-3784 • 3105-4643
secretaria@ibape-nacional.com.br

NOVAS PARTES DA ABNT NBR 16.747 – INSPEÇÃO PREDIAL

Em atendimento à demanda de normalização no campo da Inspeção Predial, ocorreu em 20/04/2021, a reunião de instalação da ABNT/CEE 249 - COMISSÃO DE ESTUDO ESPECIAL DE INSPEÇÃO PREDIAL, para discutir e estabelecer, por consenso técnico, procedimentos específicos para aplicação conjunta com o quanto já disposto na ABNT NBR 16747:2020, para determinados sistemas construtivos e instalações das edificações (em fase de uso, operação e manutenção), originando assim novas partes da referida Norma.

Serão abarcados nos estudos da ABNT/CEE 249, os seguintes sistemas:

- Segurança Contra Incêndio;
- Instalações Hidráulicas Prediais;
- Estruturais;
- Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- Aquecimento, Ventilação, Ar condicionado e Refrigeração.

Trata-se, portanto, de uma abordagem multisetorial, envolvendo uma gestão de revisão compartilhada, inicialmente, com os seguintes Comitês Brasileiros:

- ABNT/CB-002 Construção Civil (Gestora – Lilian Sarrouf);
- ABNT/CB-003 Eletricidade (Gestor – José Viel);
- ABNT/CB-024 Segurança Contra Incêndio (Gestor – Rogério Lin);
- ABNT/CB-055 Refrigeração, Ar Condicionado, Ventilação e Aquecimento (Gestor – Oswaldo Bueno)

Os procedimentos específicos objeto de normalização nessa ABNT/CEE-249 referem-se, exclusivamente, à especificação de lista básica de documentos a serem analisados e de procedimentos básicos de vistoria atinentes aos sistemas construtivos supra referidos, observada a definição da atividade de Inspeção Predial contida na norma técnica de referência ABNT NBR 16747:2020, a qual servirá de base sólida para elaboração dos textos complementares.

Para desenvolvimento dos trabalhos restaram estabelecidos os seguintes GT – Grupos de Trabalho:

- GT Segurança Contra Incêndio (Relator Antonio Berto);
- GT Instalações Hidráulicas (Relator Alexandre Oliveira);
- GT Estruturas (Relator Igor Portela);
- GT Eletricidade (Relator Eduardo Daniel);
- GT Ventilação e Refrigeração (Relator Eduardo Bertomeu).

Para os GT's de Instalações Hidráulicas e Estruturas já foram indicados os secretários que auxiliaram na organização e desenvolvimento dos trabalhos no grupo, sendo eles, respectivamente, Adriana Roxo e Gilberto Adib Couri

Na reunião de instalação da CEE - 249, da qual participaram mais de 80 representantes dos diversos setores envolvidos bem como especialistas na área, já foi divulgado um calendário de início das atividades dos 5 Grupos de Trabalhos, já tendo sido iniciadas as reuniões dos referidos grupos, sendo que, para obter maiores informações sobre as reuniões plenárias da CEE- 249 basta entrar em contato com a ABNT através do E-mail: wemerson.silva@abnt.org.br.

O coordenador da CEE – 249, **Nelson Al Assal Filho**, e o secretário, **Frederico Correia Lima Coelho** pretendem concluir os trabalhos dos 5 GT's até o final do ano de 2021.

Em atendimento à demanda de normalização no campo da Inspeção Predial, ocorreu em 20/04/2021, a reunião de instalação da ABNT/CEE 249 - COMISSÃO DE ESTUDO ESPECIAL DE INSPEÇÃO PREDIAL, para discutir e estabelecer, por consenso técnico, procedimentos específicos para aplicação conjunta com o quanto já disposto na ABNT NBR 16747:2020, para determinados sistemas construtivos e instalações das edificações (em fase de uso, operação e manutenção), originando assim novas partes da referida Norma.

Serão abarcados nos estudos da ABNT/CEE 249, os seguintes sistemas:

- Segurança Contra Incêndio;
- Instalações Hidráulicas Prediais;
- Estruturais;
- Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- Aquecimento, Ventilação, Ar condicionado e Refrigeração.

Trata-se, portanto, de uma abordagem multisetorial, envolvendo uma gestão de revisão compartilhada, inicialmente, com os seguintes Comitês Brasileiros:

- ABNT/CB-002 Construção Civil (Gestora – Lilian Sarrouf);
- ABNT/CB-003 Eletricidade (Gestor – José Viel);
- ABNT/CB-024 Segurança Contra Incêndio (Gestor – Rogério Lin);
- ABNT/CB-055 Refrigeração, Ar Condicionado, Ventilação e Aquecimento (Gestor – Oswaldo Bueno)

NOVAS PARTES DA ABNT NBR 16.747 – INSPEÇÃO PREDIAL

Em atendimento à demanda de normalização no campo da Inspeção Predial, ocorreu em 20/04/2021, a reunião de instalação da ABNT/CEE 249 - COMISSÃO DE ESTUDO ESPECIAL DE INSPEÇÃO PREDIAL, para discutir e estabelecer, por consenso técnico, procedimentos específicos para aplicação conjunta com o quanto já disposto na ABNT NBR 16747:2020, para determinados sistemas construtivos e instalações das edificações (em fase de uso, operação e manutenção), originando assim novas partes da referida Norma.

Serão abarcados nos estudos da ABNT/CEE 249, os seguintes sistemas:

- Segurança Contra Incêndio;
- Instalações Hidráulicas Prediais;
- Estruturais;
- Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- Aquecimento, Ventilação, Ar condicionado e Refrigeração.

Trata-se, portanto, de uma abordagem multisetorial, envolvendo uma gestão de revisão compartilhada, inicialmente, com os seguintes Comitês Brasileiros:

- ABNT/CB-002 Construção Civil (Gestora – Lilian Sarrouf);
- ABNT/CB-003 Eletricidade (Gestor – José Viel);
- ABNT/CB-024 Segurança Contra Incêndio (Gestor – Rogério Lin);
- ABNT/CB-055 Refrigeração, Ar Condicionado, Ventilação e Aquecimento (Gestor – Oswaldo Bueno)

Os procedimentos específicos objeto de normalização nessa ABNT/CEE-249 referem-se, exclusivamente, à especificação de lista básica de documentos a serem analisados e de procedimentos básicos de vistoria atinentes aos sistemas construtivos supra referidos, observada a definição da atividade de Inspeção Predial contida na norma técnica de referência ABNT NBR 16747:2020, a qual servirá de base sólida para elaboração dos textos complementares.

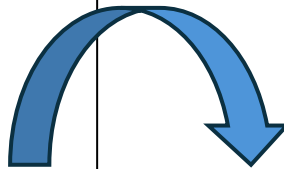
Para desenvolvimento dos trabalhos restaram estabelecidos os seguintes GT – Grupos de Trabalho:

- GT Segurança Contra Incêndio (Relator Antonio Berto);
- GT Instalações Hidráulicas (Relator Alexandre Oliveira);
- GT Estruturas (Relator Igor Portela);
- GT Eletricidade (Relator Eduardo Daniel);
- GT Ventilação e Refrigeração (Relator Eduardo Bertomeu).

Para os GT's de Instalações Hidráulicas e Estruturas já foram indicados os secretários que auxiliaram na organização e desenvolvimento dos trabalhos no grupo, sendo eles, respectivamente, Adriana Roxo e Gilberto Adib Couri

Na reunião de instalação da CEE - 249, da qual participaram mais de 80 representantes dos diversos setores envolvidos bem como especialistas na área, já foi divulgado um calendário de início das atividades dos 5 Grupos de Trabalhos, já tendo sido iniciadas as reuniões dos referidos grupos, sendo que, para obter maiores informações sobre as reuniões plenárias da CEE- 249 basta entrar em contato com a ABNT através do E-mail: wemerson.silva@abnt.org.br.

O coordenador da CEE – 249, **Nelson Al Assal Filho**, e o secretário, **Frederico Correia Lima Coelho** pretendem concluir os trabalhos dos 5 GT's até o final do ano de 2021.



Os procedimentos específicos objeto de normalização nessa ABNT/CEE-249 referem-se, exclusivamente, à especificação de lista básica de documentos a serem analisados e de procedimentos básicos de vistoria atinentes aos sistemas construtivos supra referidos, observada a definição da atividade de Inspeção Predial contida na norma técnica de referência ABNT NBR 16747:2020, a qual servirá de base sólida para elaboração dos textos complementares.

Para desenvolvimento dos trabalhos restaram estabelecidos os seguintes GT – Grupos de Trabalho:

- GT Segurança Contra Incêndio (Relator Antonio Berto);
- GT Instalações Hidráulicas (Relator Alexandre Oliveira);
- GT Estruturas (Relator Igor Portela);
- GT Eletricidade (Relator Eduardo Daniel);
- GT Ventilação e Refrigeração (Relator Eduardo Bertomeu).

Para os GT's de Instalações Hidráulicas e Estruturas já foram indicados os secretários que auxiliaram na organização e desenvolvimento dos trabalhos no grupo, sendo eles, respectivamente, Adriana Roxo e Gilberto Adib Couri

Na reunião de instalação da CEE - 249, da qual participaram mais de 80 representantes dos diversos setores envolvidos bem como especialistas na área, já foi divulgado um calendário de início das atividades dos 5 Grupos de Trabalhos, já tendo sido iniciadas as reuniões dos referidos grupos, sendo que, para obter maiores informações sobre as reuniões plenárias da CEE- 249 basta entrar em contato com a ABNT através do E-mail: wemerson.silva@abnt.org.br.

O coordenador da CEE – 249, **Nelson Al Assal Filho**, e o secretário, **Frederico Correia Lima Coelho** pretendem concluir os trabalhos dos 5 GT's até o final do ano de 2021.

OUTRAS NORMAS

NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL DO IBAPE/SP

20/10/2021



NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL – 2021

Realização IBAPE/SP

Presidente IBAPE/SP gestão 2019 – 2021

Engº. Civil Luiz Henrique Cappellano

Diretor Técnico IBAPE/SP gestão 2019 – 2021

Engº. Civil Marcos Mansour Chebib Awad

COORDENADOR: Engº. Eletricista Sergio Levin

RELATORES: Engº. Civil Antonio Carlos Dolacio; Engº. Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas; Engº. Eletricista Sergio Levin

REVISORES: Engº. Civil Antonio Carlos Dolacio; Engº. Civil Cassio Roberto Armani; Engº. Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas; Engº. Civil Rejane Saute Berezovsky; Engº. Eletricista Sergio Levin; Arqª Cirlene Mendes da Silva

COLABORADORES: Cezar Ernani Orciuolo de Paula; Freddy Felix Cortez Valdiva, Inálvaro Nazaré Soares; Marcelo Chiarelli; Marcelo Lima dos Santos; Marco Aurélio de Oliveira Machado; Mario Luiz Miranda; Rafael Alessandro Paneque; Valmir Chervenko

Norma aprovada na Assembleia Ordinária de 19/10/2021.

Início vigência: 20/10/2021.

SITUAÇÃO DA NORMA: vigente sem vigência cancelada em revisão

OUTRAS NORMAS

NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL DO IBAPE NACIONAL

30/06/2025



NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL
30 DE JUNHO DE 2025

Predial Inspection



OUTRAS NORMAS

NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL DO IBAPE NACIONAL

30/06/2025



[NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL]

1. ESCOPO

A Norma de Inspeção Predial do IBAPE fixa diretrizes, conceitos, terminologias, critérios e procedimentos relativos à atividade de Inspeção Predial, a fim de detalhar a metodologia com base na ABNT NBR 16747:2020 - Inspeção Predial: Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimento.

Fornecer procedimentos essenciais para a Inspeção Predial, considerando a análise das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial. Tais procedimentos se baseiam na avaliação da perda de desempenho na fase de uso da edificação, observados os seguintes requisitos de desempenho definidos pelas exigências dos usuários:

- a) segurança
 - segurança estrutural;
 - segurança contra incêndio;
 - segurança no uso e na operação;
- b) habitabilidade
 - estanqueidade;
 - saúde, higiene e qualidade do ar;
 - funcionalidade e acessibilidade;
- c) sustentabilidade
 - durabilidade;
 - manutenibilidade.





EMENDA DA NORMA ABNT NBR 16.747 MAIO DE 2026

**Em breve entrará em Consulta
Nacional juntamente com os textos
das partes**

EMENDA 1

- Numeração

Substituir "ABNT NBR 16747" por "ABNT NBR 16747-1"

- Título

Substituir por:

Inspeção predial – Parte 1: Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento

- Título em inglês

Substituir por:

Predial inspection – Part 1: Guidelines, concepts, terminology and procedure

- Página v, Introdução

Incluir entre o último e o penúltimo parágrafo:

As novas partes de 2 a 6 desta Norma são complementares à ABNT NBR 16747-1, no que diz respeito à documentação e vistoria e são previstas para aplicação em conjunto. Todos os sistemas e subsistemas são inspecionados, independentemente da existência de uma parte específica e complementar. As partes de 2 a 6 desta Norma não são relativas a inspeções especializadas.

- Página 1, Seção 2

Incluir as seguintes referências normativas em ordem:

ABNT NBR 16747-2, *Inspeção Predial - Parte 2: Sistema de instalações hidráulicas e sanitárias prediais - Procedimento*

ABNT NBR 16747-3, *Inspeção Predial - Parte 3: Sistema estrutural - Procedimento*

ABNT NBR 16747-4, *Inspeção Predial - Parte 4: Instalações elétricas de baixa tensão e de proteção contra descargas atmosféricas - Procedimento*

ABNT NBR 16747-5, *Inspeção Predial - Parte 5: Sistemas de aquecimento, ventilação, ar condicionado e refrigeração - AVAC-R - Procedimento*

ABNT NBR 16747-6, *Inspeção Predial - Parte 6: Sistemas de proteção contra incêndio – Procedimento*



ANTONIO CARLOS DOLACIO

MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

Engenheiro civil formado pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie. Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP – CENAP). Membro titular do IBAPE/SP e Membro do Conselho Consultivo do IBAPE/SP. Atuou como Diretor de Marketing do IBAPE/SP Gestão de 2012/2013, Diretor Técnico do IBAPE/SP Gestões de 2014/2015 e 2015/2016, Presidente do IBAPE/SP na Gestão 2018/2019. Atuou também como Conselheiro junto ao CREA-SP representando o IBAPE/SP na Gestão 2013/2015 (e como Conselheiro Suplente na Gestão 2016/2018). Atuou como Diretor de Ensino do IBAPE NACIONAL Gestão 2020/2021, E Vice-presidente Técnico do IBAPE NACIONAL Gestão 2026/2027. Professor convidado, de Perícias em Edificações I, II e III, no Curso de Pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações de Imóveis da Universidade Mackenzie. Professor do IBAPE/SP no curso Perícias Judiciais. Atuou como Segundo Secretário da Comissão de Estudos ABNT CE:02.140.02, atinente ao desenvolvimento da norma “ABNT NBR 16747 - *Inspeção Predial – Diretrizes Conceitos, Terminologia e Procedimentos*”. Coautor do livro “Avaliação de Aluguéis em Shopping Centers – conceitos e métodos” da Editora Leud, relator da Cartilha “Diretrizes Básicas para Avaliações de Locações em Shopping Centers”, do IBAPE/ SP, coautor do livro “Perícias Judiciais Envolvendo Vícios Construtivos – nas habitações de interesse social” da Editora Leud. Atua há mais de 25 anos como perito e assistente técnico em demandas judiciais e arbitrais.



**III WORKSHOP
DE INSPEÇÃO
PREDIAL**

11 de junho de 2026

OBRIGADO!

ANTONIO CARLOS DOLACIO

dolacio@associadoscld.com.br