



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

VISTÓRIAS NAS PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL

E SUAS
DIFERENÇAS
COM A
INSPEÇÃO
PREDIAL

COORDENAÇÃO

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

AUTORES

Adriana Roxo Nunes de Oliveira
Amarílio da Silva Mattos Jr
Arival Cidade
Arthur Duarte
Ayrton Lins Falcão
Daniel Doff Sotta
Daniele Dordeoni
Elcio Avelar Maia
Emerson Meireles
Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Frank Albert Araújo
Frederico Correia Lima Coelho
Guilherme Gustavo de O. Lagares
George Frances Rodrigues

Léo Saraiva Caldas
Lucas Gomes
Marcos de Castro Leal
Octavio Galvão Neto
Patricia Bertotto
Paulo Rosa
Radeqaz Nasser Júnior
Ricardo Alexandre Gois Ferreira
Roberto Marinho
Virgínia Nunes Freire
Wagner Santana
Wellington Martins
Wilson Lang

A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal, cf. Lei nº 10.695, de 1º.07.2003) com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

VISTORIAS NAS PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL

E SUAS
DIFERENÇAS
COM A
INSPEÇÃO
PREDIAL

COORDENAÇÃO

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

AUTORES

Adriana Roxo Nunes de Oliveira
Amarílio da Silva Mattos Jr
Arival Cidade
Arthur Duarte
Ayrton Lins Falcão
Daniel Doff Sotta
Daniele Dordeoni
Elcio Avelar Maia
Emerson Meireles
Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Frank Albert Araújo
Frederico Correia Lima Coelho
Guilherme Gustavo de O. Lagares
George Frances Rodrigues

Léo Saraiva Caldas
Lucas Gomes
Marcos de Castro Leal
Octavio Galvão Neto
Patricia Bertotto
Paulo Rosa
Radegez Nasser Júnior
Ricardo Alexandre Gois Ferreira
Roberto Marinho
Virginia Nunes Freire
Wagner Santana
Wellington Martins
Wilson Lang

2026

DIRETORIA EXECUTIVA GESTÃO 2026/2027

Presidente: Eng.^a Civil Andrea C Klüppel Munhoz Soares

Vice-Presidente Administrativo e Financeiro: Eng. Civil/Produção Igor Almeida Fassarella

Diretor Tesoureiro: Eng. Civil Luiz Henrique Cappellano

Diretor Administrativo: Eng. Civil Hugo Aquino

Diretor Jurídico: Eng. Civil e de Segurança do Trabalho e Bacharel em Direito Aurélio José Lara

Vice-Presidente Técnico: Antonio Carlos Dolacio

Diretora de Ensino: Arquiteta e Urbanista Geovana Chaves Lisboa Saliba

Diretora de Normas e Publicações: Arquiteta e Urbanista Adriana Roxo Nunes de Oliveira

Diretora de Eventos: Eng.^a Civil Camila Moreira Callegari

Vice-Presidente de Relações Institucionais: Eng. Civil Tercio Cesar de Queiroz Filho

Diretora de Relações com os Sistemas CONFEA/CREA/MÚTUA e CAU: Eng. Civil André Tavares

Diretor de Relações com Tribunais e Advocacia: Eng. Civil Eduardo Vaz de Mello

Diretor de Relações Internacionais: Eng. Civil Eduardo Rottmann

Diretor de Assessoria Parlamentar: Eng. Civil Lamartine Moreira Júnior

Vice-Presidente de Comunicação e Marketing: Eng.^a Civil Patrícia Bertotto

Diretora de Valorização Profissional: Eng.^a Civil Andréa de Medeiros Leal

Diretor de Marketing: Eng. Civil Gabriel Guimarães Aragon

Diretora de Divulgação Técnica: Arquiteta e Urbanista Simone Feigelson Deutsch

Vice-Presidente de Relações com as Filiadas: Eng. Civil Darkson de Meirelles Fonseca Junior

Diretor de Convênios Institucionais: Eng. Civil Jefferson Luiz Alves Marinho

Diretor de Captação de Recursos: Eng. Agrônomo Arthur Guerra Paiva Avelar

Diretor de Certificação: Eng. Mecânico Agnaldo Calvi Benvenho

Conselho Fiscal

Membro Efetivo: Eng. Civil Elcio Avelar Maia

Membro Efetivo: Eng. Civil Marcelo Cavalcanti

Membro Efetivo: Eng.^a Civil Rita de Cássia Almeida Rocha

Membro Suplente: Eng.^a Civil Elba Roberta Luciano Souza

Membro Suplente: Eng.^a Civil Virginia Maria Fernandes Ribeiro Nunes Freire

Membro Suplente: Eng.^a Civil Ana Camara Jatahy

SUMÁRIO

Prefácio	7
----------------	---

Apresentação.....	9
-------------------	---

CAPÍTULO 1

Diferenças entre as Vistorias nas Perícias de Engenharia e a Inspeção Predial	10
--	----

CAPÍTULO 2

Conceitos e Definições.....	14
-----------------------------	----

CAPÍTULO 3

Vistorias nas Perícias de Engenharia nos termos da ABNT NBR 13752	31
--	----

3.1 Exemplos práticos de modalidades de Vistorias	41
---	----

3.1.1 Vistoria de constatação	41
-------------------------------------	----

3.1.2 Vistoria de análise comparativa de conformidade	42
--	-----------

3.1.3 Vistoria de análise de causalidade.....	43
--	-----------

3.1.4 Outras vistorias envolvendo constatação e análise comparativa de conformidade sem apuração de nexos causais	44
--	-----------

CAPÍTULO 4

Inspeção Predial nos termos da ABNT NBR 16747 e da Norma do IBAPE 2025	46
---	-----------

Prefácio

A engenharia brasileira tem experimentado, nas últimas décadas, significativa evolução normativa e metodológica, acompanhando a crescente complexidade das edificações, das relações contratuais e das demandas judiciais e extrajudiciais que envolvem o ambiente construído. Nesse contexto, torna-se fundamental a correta compreensão das diversas atividades técnicas exercidas pelos profissionais habilitados, especialmente aquelas relacionadas às perícias de engenharia e à inspeção predial.

Embora ambas utilizem a observação técnica da edificação como instrumento de análise, perícias e inspeções possuem objetivos, metodologias, requisitos normativos e finalidades absolutamente distintos. A confusão entre essas atividades tem gerado interpretações equivocadas, aplicação inadequada de normas técnicas e, conseqüentemente, trabalhos que não atendem plenamente às finalidades para as quais foram contratados.

A publicação que o leitor tem em mãos nasce justamente da necessidade de esclarecer essas diferenças e contribuir para o aprimoramento da prática profissional. Seu conteúdo apresenta, de forma objetiva e fundamentada, os conceitos, definições, requisitos normativos e metodologias aplicáveis às Vistorias nas Periciais de Engenharia previstas na ABNT NBR 13752:2024 e à inspeção predial disciplinada pela ABNT NBR 16747:2020 e pela Norma de Inspeção Predial do IBAPE Nacional 2025.

Ao longo dos capítulos são demonstradas as características próprias de cada atividade, evidenciando que a Inspeção Predial constitui importante ferramenta de gestão patrimonial, voltada à conservação, manutenção e planejamento das edificações em uso, enquanto as Vistorias nas Perícias de Engenharia possuem finalidade investigativa, comparativa ou de constatação, podendo envolver a apuração de nexo causal, responsabilidades técnicas, conformidade construtiva e outras questões inerentes à perícia de engenharia.

Mais do que estabelecer distinções conceituais, esta obra busca orientar profissionais, magistrados, advogados, administradores condominiais, gestores patrimoniais, agentes públicos e demais interessados sobre a correta aplicação dessas ferramentas técnicas, fortalecendo a qualidade dos trabalhos desenvolvidos e promovendo maior segurança técnica e jurídica nas decisões que deles decorrem.

O compromisso com a observância das normas técnicas, com o rigor metodológico e com a ética profissional constitui elemento indispensável para a credibilidade da engenharia. Nesse sentido, espera-se que esta publicação contribua para a uniformização de entendimentos, para o aperfeiçoamento da prática profissional e para a valorização das atividades técnicas desempenhadas pelos engenheiros e arquitetos habilitados.

A todos os profissionais que dedicaram seu tempo, experiência e conhecimento à elaboração desta obra, participando ativamente das discussões, análises críticas, revisões e contribuições técnicas, registramos nosso mais sincero agradecimento.

Estendemos igualmente este reconhecimento ao Eng. Civil Luciano Ventura, sob cuja gestão foi iniciado o desenvolvimento deste projeto, contribuindo para a sua concepção e viabilização.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Presidente IBAPE Nacional (2026/2027)

Apresentação

Fundado em 1957, o IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia é uma Entidade Federativa Nacional de caráter técnico com um destacado histórico institucional construído através de ações pioneiras intimamente ligadas ao desenvolvimento das atividades dos profissionais da engenharia e da arquitetura atuantes nos campos das avaliações de bens e das perícias.

Desde a elaboração da primeira norma brasileira de avaliações de imóveis urbanos, o IBAPE esteve à frente de todas as principais iniciativas relacionadas à difusão de conhecimento técnico, treinamento e aprimoramento de uma categoria profissional que vem ganhando importância cada dia na sociedade brasileira. Destaca-se também a realização de inúmeros eventos técnicos, com ênfase no maior Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias do país.

Constituído por milhares de engenheiros e arquitetos integrantes de vinte e cinco Institutos de âmbito estadual filiados à Entidade Nacional, o segmento profissional representado pelo IBAPE, que na origem encontrava na Justiça de Estado seu principal foco de atuação, com sua determinante contribuição, hoje milita também nos mercados imobiliário e financeiro, na consolidação patrimonial das empresas, nas arbitragens e em diversos outros segmentos da economia.

Na esfera internacional o IBAPE mantém filiação à UPAV – União Pan-americana de Associações de Avaliação e ao IVSC – International Valuation Standards Council e, através desses organismos, vem participando das mais importantes ações para consolidação, nos planos continental e global, de conceitos e procedimentos que devem reger a elaboração de trabalhos avaliatórios.

Com o intuito de elevar a qualidade das avaliações e das perícias a níveis de excelência o IBAPE, que integra o Colégio de Entidades do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, além de estimular e participar do ensino universitário em nível de pós-graduação, implantou e tem gerido um exitoso programa de certificação profissional.

Diferenças entre as Vistorias nas Perícias de Engenharia e a Inspeção Predial

A recorrência de interpretações e aplicações equivocadas da Perícia de Engenharia, envolvendo as vistorias, e da Inspeção Predial, especialmente quanto aos seus objetivos e finalidades, indica incompreensão dos seus conceitos técnicos, procedimentos e, conseqüentemente, de suas normas.

Cumprir destacar que essas atividades possuem normas distintas para sua execução, justamente em função das diferenças de suas aplicabilidades. As vistorias da Perícia de Engenharia são pautadas pela ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, enquanto a Inspeção Predial é regida pela ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção Predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento.

Do entendimento inadequado de conceitos, procedimentos e metodologias, percebe-se pela aplicação indevida da Inspeção Predial em trabalhos periciais, especialmente relacionados com Vistorias de entrega e recebimento de obras e Vistorias de apuração de vícios construtivos, a fim de demandar por reparações de irregularidades e responsabilidades técnicas.

Ao executar Inspeção Predial para essas atividades periciais, o profissional não observa a definição normativa dessa atividade e sua finalidade

contidas na ABNT NBR 16747 e na Norma de Inspeção Predial do IBAPE 2025, a saber:

Definição da 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”.

ABNT NBR 16747 e Norma de Inspeção Predial do IBAPE 2025

Finalidade da 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.”

ABNT NBR 16747

“Considerada a finalidade da Inspeção Predial como ferramenta na gestão das edificações na sua fase de uso, seus objetivos estão relacionados com a avaliação sistêmica para a conservação geral da edificação, e não se destinam à apuração de nexos causais e responsabilidades. Neste sentido, a Inspeção Predial não deve ser confundida com a Perícia de Engenharia na Construção Civil nos termos da ABNT NBR 13752.

Logo, Inspeção Predial não deve ser aplicada em vistorias de recebimento e entrega de obras, como também não se presta para a constatação e apuração denexo causal de vícios construtivos. Para tanto, deve-se aplicar a ABNT NBR 13752 e não a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, do IBAPE/SP e a ABNT NBR 16747.”

Norma de Inspeção Predial do IBAPE 2025

Assim, a Inspeção Predial não é uma “vistoria” é, sim, um processo de avaliação da edificação como um todo, ou seja, de todos os seus sistemas construtivos como um “check up”. Para tanto, possui metodologia especificada nas normas, que deve ser atendida integralmente em todas as suas etapas, especialmente relacionadas com a avaliação da manutenção da edificação, a fim de avaliar o estado de conservação e funcionamento dos sistemas construtivos para detecção de irregularidades e não conformidades, com intuito de indicar recomendações técnicas classificadas em patamares de prioridade para gerar listas de atividades orientadoras da manutenção e lista de atividades de reparos ou necessidade de reformas. Nesse processo de avaliação, a Inspeção é ferramenta de gestão e de valorização patrimonial.

Como ferramenta de gestão, portanto, auxilia no planejamento da manutenção e na orientação à tomada de decisões de gestão e de investimentos.

Outro ponto relevante é que a Inspeção Predial, obrigatoriamente, deve avaliar a manutenção existente. Logo, não é possível realizar esse trabalho em edificações novas ou em processo de entrega pelo produtor e sem histórico de manutenção. A edificação deve estar na sua fase de uso para que a Inspeção Predial seja realizada e cumpra sua metodologia e finalidade normativa.

Já as Vistorias de Entrega e Recebimento de Obra ou as Vistorias para Apuração de Vícios Construtivos possuem requisitos técnicos obrigatórios para sua execução, que estão determinados na ABNT NBR 13752:2024. Ademais, são espécies de perícia definida nessa norma como:

“Atividade técnica realizada por profissional habilitado e desenvolvida de forma fundamentada em observância aos requisitos normativos, para, isolada ou cumulativamente, averiguar e esclarecer fatos; constatar o estado do objeto pericial; verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos; apurar o nexo causal de determinado evento; avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.”

Para os trabalhos de entrega e recebimento de obra, a perícia possui duas finalidades: (i) constatar o estado em que a obra está sendo entregue pelo produtor (construtor ou incorporador) ao adquirente ou (ii) constatar vícios construtivos e não conformidades diversas para fins de reparação pelo produtor (incorporador ou construtor). Ou seja, nesse trabalho não é avaliada a manutenção dos sistemas construtivos, até porque a edificação é nova e não está na sua fase de uso pleno, logo, impossível de se realizar uma Inspeção Predial.

Quanto aos trabalhos de apuração de vícios construtivos, esses requerem emprego de metodologia investigativa, muitas vezes alicerçada em métodos de ensaios e procedimentos científicos. Se essas perícias, ainda, forem desenvolvidas em processos judiciais devem, obrigatoriamente, atender o Art. 473 do CPC¹, tal que a Inspeção Predial não se presta para isso e não atende os requisitos e rigores da perícia de engenharia definidos na ABNT NBR 13752 como no CPC.

Do exposto, empregar Inspeção Predial em atividades periciais causa erros graves de fundamentação, e o trabalho resta imprestável.

Esta publicação técnica do IBAPE visa, portanto, elucidar diferenças substanciais e importantes entre a Perícia de Engenharia, envolvendo as Vistorias, e a Inspeção Predial, para que os profissionais empreguem corretamente tais atividades alinhadas com as suas normas técnicas, oferecendo trabalhos corretos e bem fundamentados.

¹ Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

- I – a exposição do objeto da perícia;
- II – a análise técnica ou científica realizada pelo perito;
- III – a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- IV – resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.



Conceitos e Definições

Nos trabalhos de vistorias e de inspeção predial deve-se observar os conceitos e definições adequados à essas atividades distintas nos termos da ABNT NBR 13752 e ABNT NBR 16747. Assim, alguns termos possuem definições diferentes quando da execução da perícia de engenharia envolvendo vistorias em relação à inspeção predial. Importante, portanto, observar o disposto em cada uma das normas correspondentes para essas diferentes atividades.

Também na inspeção predial existem termos empregados que não possuem correspondência na execução da perícia ou vistorias, e vice-versa. Por exemplo, na perícia é comum o emprego do termo “vício”, enquanto na inspeção predial esse termo não deve ser empregado, sendo utilizados “anomalia” e “falha”.

Evidentemente, ainda, na execução da perícia, pode-se empregar outros termos e definições contidos em normas correlatas como a ABNT NBR 17170, ABNT NBR 5671, ABNT NBR 5674, dentre outras. Assim como a inspeção predial, pode se valer de termos e definições contidos na ABNT NBR 5674.

Seguem os termos empregados tanto nas perícias como na inspeção predial, mas que possuem definições distintas ou não guardam relação entre si, observadas as diferenças entre essas atividades:

Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
agentes de degradação	pode ser aplicável	tudo aquilo que, ao agir sobre um sistema, contribui para reduzir seu desempenho
anamnese	contextualização realizada por meio de estudo do histórico do objeto da perícia	etapa da inspeção predial que consiste em uma ou mais entrevistas para coleta de dados e obtenção de informações sobre o histórico da edificação, realizada com representantes qualificado para tanto
anomalia	irregularidade, anormalidade e exceção à regra ou a padrão estabelecido	irregularidade, anormalidade e exceção à regra que ocasionam a perda de desempenho da edificação ou suas partes, oriundas da fase de projeto, execução ou final de vida útil, além de fatores externos, podendo, portanto, ser classificadas como anomalia endógena, anomalia funcional ou anomalia exógena
anomalia endógena	anomalia associada a projeto, especificações de materiais ou execução	quando perda de desempenho decorre das etapas de projeto e/ou execução
anomalia exógena	anomalia associada a fatores externos ou provocada por terceiros	quando a perda de desempenho se relaciona a fatores externos à edificação, provocados por terceiros



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
anomalia funcional	anomalia associada ao término da vida útil, à decrepitude ou à obsolescência	quando a perda de desempenho se relaciona ao envelhecimento natural e consequente término da vida útil
assistente técnico	pessoa jurídica ou profissional habilitado para realização de perícia de engenharia na construção civil, registrado no respectivo conselho de classe, indicado pela parte de um processo judicial ou arbitral para orientá-la e assisti-la nas perícias	Não se aplica
avaliação do comportamento em uso na inspeção predial	Não se aplica	constatação e avaliação sensorial do comportamento em uso dos sistemas construtivos na fase de uso, operação e manutenção, considerando os requisitos dos usuários e o desempenho esperado dos elementos e sistemas analisados
avaliação sensorial	Pode ser aplicável	avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos materiais como são percebidos pelos cinco sentidos: visão, olfação, gustação, tato e audição



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
avaria	estrago físico ocasionado por agente externo	Não se aplica
condições de exposição	Pode ser aplicável	conjunto de ações atuantes sobre a edificação, incluindo cargas gravitacionais, ações externas e ações resultantes da ocupação
conformidade	atendimento a um requisito ou padrão	atendimento a um ou mais requisitos estabelecidos em normas técnicas ou na legislação aplicável
conservação	conjunto de atividades que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente	conjunto de operações que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente
dano	prejuízo causado a outrem devido a ocorrência de vícios, defeitos, avaria, mutilação, deterioração, entre outros	Não se aplica
defeitos	anomalias ou falhas relacionadas à solidez e segurança da construção ou que representem ameaça à saúde e segurança do usuário	Não se aplica
decrepitude	desgaste da construção ou de suas partes, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção	Pode ser aplicável



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
desequilíbrio econômico-financeiro	desbalanceamento da equação econômico-financeira do contrato, podendo ocorrer com qualquer das partes	Não se aplica
desempenho	Pode ser aplicável	comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas (estruturas, fachadas, paredes externas, pisos, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas), quando submetidos às condições de exposição e de uso a que estão sujeitos ao longo de sua vida útil e mediante as operações de manutenção previstas em projeto e na construção
deterioração	desgaste precoce da construção ou de suas partes	degradação antes do final da vida útil dos materiais e/ou componentes das edificações, em decorrência de anomalias e/ou falhas de uso, operação e manutenção



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
disrupção	alterações, perturbações, impedimentos ou interrupções de metodologias ou de métodos empregados no desenvolvimento de um trabalho contratado, afetando a racionalidade construtiva e resultando em menor produtividade dos recursos mobilizados na obra	Não se aplica
durabilidade	Pode ser aplicável	capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo e sob condições de exposição, de uso e manutenção previstas em projeto, construção e no manual de uso e manutenção
envelhecimento natural	perda de desempenho decorrente do transcurso da vida útil de sistemas e componentes de uma construção, independentemente de suas corretas conservação e manutenção	Pode ser aplicável



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
equilíbrio econômico-financeiro	equação econômico-financeira constituída no momento da celebração do contrato e formada, de um lado, pelas obrigações contratuais assumidas pela contratada e, de outro, pela compensação econômica a ser paga pela contratante, bem como pelo cumprimento de demais obrigações contratuais por esta assumidas.	Não se aplica
falha	ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido	Pode ser aplicável
falha de uso, operação ou manutenção	Pode ser aplicável	irregularidade ou anormalidade que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido, ou seja, atingimento de um desempenho não aceitável (inferior ao desempenho mínimo requerido)
indicador de produtividade	relação entre a quantidade de recursos demandados e a quantidade de produtos realizados	Não se aplica



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
inspeção predial	Não se aplica	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
inspeção predial especializada	Não se aplica	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
inspetor predial	Não se aplica	profissional habilitado responsável pela inspeção predial
laudo	documento técnico-científico elaborado por profissional habilitado, no qual são apresentados o desenvolvimento, a análise e a conclusão de uma perícia, de forma escrita e fundamentada, em conformidade com os requisitos desta Norma	Não se aplica



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
laudo técnico de inspeção predial	Não se aplica	documento escrito, emitido pelo inspetor predial, que registra os resultados da inspeção predial, conforme 5.3.9
manifestação patológica	irregularidade que se manifesta no produto devido a falhas no projeto, na fabricação, na instalação, na execução, na montagem, no uso ou na manutenção, bem como problemas que não decorram do envelhecimento natural	ocorrência resultante de um mecanismo de degradação. Sinais ou sintomas decorrentes da existência de mecanismos ou processos de degradação de materiais, componentes ou sistemas, que contribuem ou atuam no sentido de reduzir seu desempenho
manutenção	conjunto de atividades destinadas a conservar ou recuperar a capacidade funcional dos bens imóveis e de seus sistemas constituintes com a finalidade de atender às necessidades e à segurança dos seus usuários	Pode ser aplicável
manutenibilidade	Pode ser aplicável	grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado em que possa executar suas funções requeridas sob condições de uso especificadas



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
matriz de risco do contrato	divisão de responsabilidades entre as partes das consequências da materialização dos riscos identificados previamente	Não se aplica
mutilação	retirada de sistemas, elementos ou componentes originalmente existentes na construção	Pode ser aplicável
obsolescência	superação tecnológica ou funcional da construção ou de suas partes	Pode ser aplicável
patamares de prioridades	Não se aplica	organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação afetados por falhas, anomalias ou manifestações patológicas, conforme 5.3.7
perda de produtividade	estado de ser menos produtivo ou eficiente que o esperado ou planejado	Não se aplica



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
perícia	atividade técnica realizada por profissional habilitado e desenvolvida de forma fundamentada em observância aos requisitos normativos, para, isolada ou cumulativamente, averiguar e esclarecer fatos; constatar o estado do objeto pericial; verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos; apurar o nexo causal de determinado evento; avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos	Não se aplica
perito	pessoa jurídica ou profissional legalmente habilitado, responsável pela realização de perícia de engenharia na construção civil, registrado no Conselho de classe competente	Não se aplica
ponto notável	elemento estável, natural ou artificial, que contribui para a determinação exata do perímetro de um imóvel	Não se aplica



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
plano de manutenção	Pode ser aplicável	programa para determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência e recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos, conforme ABNT NBR 5674
prazo de garantia	tempo em que um fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos originadas no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção deste produto	Não se aplica



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
produtividade	razão entre a quantidade de produtos ou serviços produzidos e a quantidade de recursos utilizados	Não se aplica
profissional habilitado	Pode ser aplicável	profissional com formação nas áreas de conhecimento da engenharia ou arquitetura e urbanismo, com registro no respectivo conselho de classe, e consideradas suas atribuições profissionais
razão unitária de produção (RUP)	indicador de produtividade da mão de obra, obtido pela razão entre o quantitativo de homens-hora alocado na execução da atividade e o quantitativo de serviço realizado	Não se aplica
reequilíbrio econômico-financeiro	restabelecimento do equilíbrio da equação econômico-financeira do contrato, por meio do reajustamento, repactuação e revisão do preço	Não se aplica
requisitos de desempenho	Pode ser aplicável	condições que expressam qualitativamente os atributos que a edificação e seus sistemas necessitam possuir, a fim de que possam atender aos requisitos do usuário



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
sistema	Pode ser aplicável	conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define, sendo a maior parte funcional do edifício
segurança da edificação	segurança estabelecida pelas condições de segurança estrutural e de segurança contra incêndio, cujos requisitos e critérios são estabelecidos em Normas específicas de procedimentos de projeto, especificação de sistemas construtivos, componentes e equipamentos e em condições de uso e manutenção	Pode ser aplicável
solidez e segurança	estados relacionados à estabilidade das construções e de suas partes, envolvendo ainda a segurança do usuário	Pode ser aplicável



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
vida útil (VU)	período de tempo em que uma construção ou quaisquer de suas partes se prestam às atividades para as quais foram projetadas e construídas, com atendimento aos critérios de desempenho estabelecidos em normas específicas do tipo de construção considerado, tendo em conta a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual)	período em que um edifício ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho esperados, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
vida útil de projeto (VUP)	período estimado de tempo para o qual uma construção ou suas partes são projetadas, a fim de atender aos critérios de desempenho e outros requisitos estabelecidos em normas específicas do tipo de construção considerado, tendo em conta o estágio de conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade e prazo de garantia legal ou contratual).	Pode ser aplicável
vício	anomalia ou falha que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam	Não se aplica



Termo	ABNT NBR 13752	ABNT NBR 16747
vício construtivo	anomalia ou falha com origem associada a projeto, especificações de materiais ou execução, que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam	Não se aplica (equivalente à definição de anomalia endógena na inspeção predial)
vício aparente	vício fácil e visualmente constatável por qualquer pessoa	Não se aplica
vício de informação técnica	ausência ou deficiência de informações técnicas expressas em manuais de uso, operação e manutenção e em demais documentos técnicos entregues ao usuário quando do recebimento de uma obra	Não se aplica
vício oculto	vício não aparente ou verificável somente por profissional com conhecimento técnico ou, ainda, que tenha se manifestado ao longo do tempo	Não se aplica
vistoria	espécie de perícia que pode ter como objetivo a constatação de fatos, análise comparativa de conformidade ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita apuração de causas e consequências, conforme 6.4	processo de constatação, no local, predominantemente sensorial, do comportamento em uso da edificação, por ocasião da data da vistoria (diligência)

Vistorias nas Perícias de Engenharia nos termos da ABNT NBR 13752

As vistorias são classificadas conforme o objetivo e a finalidade, a saber:

- **Vistoria de constatação**

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem. Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, manifestações patológicas, falhas, avanço físico de uma obra, ou outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções.

- **Vistoria de análise comparativa de conformidade**

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem com o propósito de verificar o atendimento a requisitos e padrões estabelecidos em projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações pertinentes, manuais técnicos e outros documentos desenvolvidos por fabricantes e prestadores de serviço, boletins técnicos de produtos e procedimentos, dados de fabricantes de produtos, sistemas, equipamentos, máquinas, contratos e material promocional-publicitário.

▪ Vistoria de análise de causalidade

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem por meio de método investigativo tecnicamente fundamentado que permita analisar a existência ou inexistência de possíveis nexos causais. Esta vistoria pode ainda revelar responsabilidades e apontar consequências.

Independentemente das espécies de perícia, a ABNT NBR 13752 determina o cumprimento obrigatório de requisitos gerais e essenciais, além dos específicos, de acordo com a espécie de perícia e o trabalho a ser realizado. Deve-se destacar que o cumprimento dos requisitos nas perícias determina sua fundamentação, exatidão e precisão, e afasta o subjetivismo e a “opinião” do perito sem respaldo técnico fundamentado.

Nos termos do item 7.1 da ABNT NBR 13752, tem-se o que segue sobre o cumprimento dos requisitos nas perícias:

“Os requisitos a serem atendidos estão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e à subjetividade inerente ao trabalho.

Os trabalhos periciais devem atender no mínimo aos requisitos desta Norma, limitados ao objeto, objetivo e finalidade da perícia.”

Do exposto, seguem comentários sobre os aspectos condicionantes dos requisitos gerais para qualquer espécie de perícia, limitados pelo objeto, objetivo e finalidade do trabalho:

1. **Abrangência das investigações:** depende da amplitude das investigações necessárias ao trabalho, partindo do geral para o particular, com emprego de métodos pertinentes consagrados para a fundamentação técnica;
2. **Confiabilidade e adequação das informações obtidas:** depende da fidelidade e conferência das fontes de informações, da verificação de consistência, da rastreabilidade dos dados, do emprego de técnicas e recursos coerentes com a natureza do objeto, observados

aspectos normativos e legais para obter uma visão completa, consistente e fidedigna para permitir a qualidade das análises técnicas a serem efetuadas;

3. **Qualidade das análises técnicas efetuadas:** depende da abrangência das investigações, da confiabilidade e adequação das informações obtidas, bem como da pertinência do procedimento técnico de análise empregado para o trabalho;
4. **Subjetividade inerente ao trabalho:** deve ser mitigada através da abrangência das investigações, da confiabilidade e adequação das informações obtidas e da qualidade das análises técnicas efetuadas.

Os requisitos essenciais, também obrigatórios para qualquer espécie de perícia, estão definidos no item 7.2.1 da ABNT NBR 13752, a saber:

“7.2.1 Os requisitos essenciais consistem no levantamento e coleta de dados e informações de forma suficiente para o perito desenvolver o seu trabalho e fundamentar, de forma precisa, o seu convencimento técnico e as suas conclusões, destacando-se entre outros:

- a) identificação de datas de ocorrência de eventos;
- b) normas técnicas;
- c) bibliografia;
- d) relatórios de ensaios e testes;
- e) procedimentos técnicos consagrados;
- f) razão unitária de produção;
- g) legislação;
- h) contratos;
- i) registros imobiliários;
- j) documentos técnicos, como projetos, memoriais, especificações, manuais, cronogramas, orçamentos, levantamento topográfico, relatório diário de obra e registros de manutenção.”

Sobre o requisito relacionado com as normas técnicas e legislações vigentes e aplicáveis, deve-se observar a contemporaneidade dos fatos analisados para a correta utilização desses documentos.

Já os requisitos específicos para as vistorias envolvem itens expressamente relacionados com os objetivos e as finalidades do trabalho, dividindo-se, portanto, nas modalidades de vistorias.

- **Vistoria de constatação**

Os requisitos específicos a serem cumpridos na vistoria de constatação estão relacionados à qualidade dos dados e informações coletadas para caracterizar tecnicamente tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, manifestações patológicas, falhas, avanço físico de uma obra, ou outras características.

Importante destacar que a constatação deve ser suficiente para uma descrição técnica minuciosa daquilo que se deseja caracterizar. A ideia é que nesse tipo de perícia seja apresentado o estado existente do objeto, sem que seja emitido qualquer juízo de valor a respeito da situação constatada, conforme bem define a expressão latina *ad perpetuam rei memoriam*. Busca-se apenas e tão somente perpetuar a memória.

Entretanto, é relativamente comum a tendência de restringir o laudo de vistoria de constatação a um relatório fotográfico, o que é absolutamente equivocado. O texto normativo da definição dessa vistoria é claro: “descrição minuciosa”. Assim, fotografia e legenda apenas não atendem os propósitos normativos. É preciso que a situação observada seja caracterizada em palavras por meio de um relato técnico que permita ao leitor conhecer os detalhes importantes que se deseja destacar.

Assim, por exemplo, na vistoria cautelar de vizinhança, os requisitos que devem ser cumpridos estão expressos no esquema gráfico:



Figura 01: Esquema gráfico dos requisitos específicos na vistoria cautelar de vizinhança.

▪ **Vistoria de análise comparativa de conformidade**

Os requisitos específicos a serem cumpridos na vistoria de análise comparativa de conformidade estão relacionados aos padrões estabelecidos para a comparação, consideradas as constatações realizadas.

Os requisitos devem fundamentar o objetivo e a finalidade essenciais dessa modalidade de vistoria, que estão vinculados com a verificação de correspondência que pode estar associada a uma análise de conformidade ou não conformidade e, ainda, do cumprimento ou descumprimento de obrigações assumidas.

Desta forma, os requisitos típicos dessa modalidade de vistoria são documentos que estabeleçam padrões a serem analisados, tais como: projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações, catálogos técnicos de fabricantes, prospectos e informes publicitários, manuais de uso operação e manutenção, dentre outros.

Assim, por exemplo, na vistoria de entrega e recebimento de obra e na vistoria de obras não concluídas, os requisitos que devem ser cumpridos estão expressos no esquema gráfico:



Figura 02: Esquema gráfico dos requisitos específicos na vistoria de entrega e recebimento de obra.



Figura 03: Esquema gráfico dos requisitos específicos na vistoria de obras não concluídas.

▪ Vistoria de análise de causalidade

Os requisitos específicos a serem cumpridos na vistoria de análise de causalidade ou de apuração de nexo causal estão relacionados à fundamentação técnica da metodologia investigativa a ser empregada para apuração de mecanismos de ação, origens, causas e agentes causadores² sobre o objeto investigado, que se deseja explicar de forma precisa e exata.

² O mecanismo de ação é o processo que desencadeia o sintoma, a irregularidade, o fato investigado, a anomalia, a falha ou a manifestação patológica. Por exemplo: as fissuras no concreto decorrentes da expansão da armadura corroída.

Já a origem é a identificação da fase do ciclo de vida do sistema construtivo (projeto e especificações de materiais, execução, uso, operação ou manutenção) na qual se criaram as condições para o surgimento do sintoma ou manifestação patológica. Enquanto o agente causador é o elemento que desencadeia o mecanismo de ação.

Ainda, na vistoria de análise de causalidade deve ser observada a relação entre o objeto estudado, o nexo causal e sua consequência.

Nesse sentido, o item 7.3.3.4.3 da ABNT NBR 13752 determina:

“7.3.3.4.3 Os requisitos que podem subsidiar a metodologia investigativa escolhida no desenvolvimento da perícia estão relacionados a:

- a) coleta de informações e documentos como projetos; contratos e aditivos; memoriais descritivos; cronogramas; orçamentos, dados e catálogos de fabricantes de produtos; materiais, componentes, sistemas; equipamentos; fotos; vídeos; laudos anteriores;
- b) normas técnicas aplicáveis e legislações vigentes;
- c) realização de prospecções;
- d) realização de levantamentos métricos ou topográficos;
- e) realização de testes e ensaios;
- f) outros fatores que subsidiem a metodologia investigativa adotada.”

Por fim, a causa ou o nexo causal investigado é o conjunto dessas descrições sobre o sintoma ou a manifestação patológica, que nas vistorias de causalidade, ainda, deverá ser classificada nos termos dos itens 7.3.3.4.5.1 e 7.3.3.4.5.2 da ABNT NBR 13752.

Assim, por exemplo, na vistoria de análise de causalidade, os requisitos que devem ser cumpridos estão expressos no esquema gráfico:

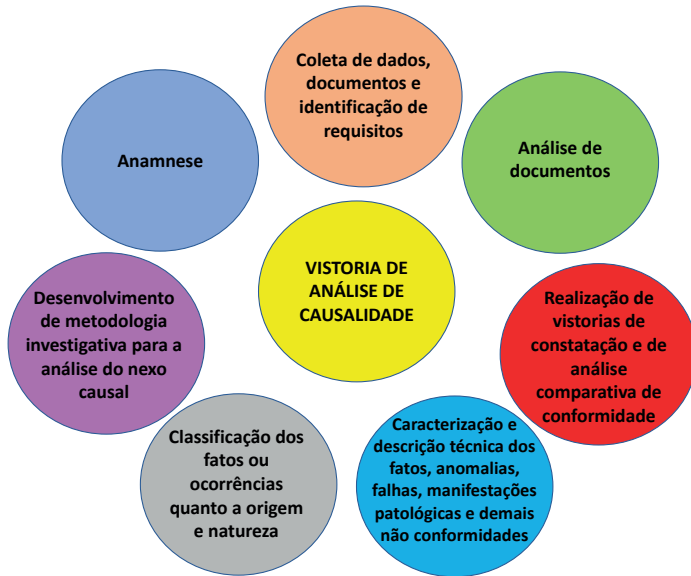


Figura 04: Esquema gráfico dos requisitos específicos na vistoria de análise de causalidade.

Na vistoria de causalidade deve-se classificar as ocorrências em estudo, conforme conclusões obtidas da metodologia investigativa empregada para apuração do nexo causal. Essa classificação envolve a origem e a natureza do objeto estudado, conforme disposto nos itens 7.3.3.4.5.1 e 7.3.3.4.5.2 da ABNT NBR 13752:

“7.3.3.4.5.1 A classificação quanto à origem é dividida em:

a) anomalia:

- i) endógena;
- ii) exógena;
- iii) funcional.

b) falha:

- i) de uso;
- ii) de manutenção;
- iii) de operação.

c) caso fortuito;

d) força maior;

7.3.3.4.5.2 A classificação quanto à natureza é dividida em:

a) vício:

- i) vício aparente;
- ii) vício oculto;
- iii) vício de informação técnica.

b) defeito;

c) avaria;

d) mutilação;

e) deterioração;

f) decrepitude;

g) fenômenos naturais.”

3.1 Exemplos práticos de modalidades de Vistorias

3.1.1 Vistoria de constatação

a) Vistoria cautelar de vizinhança

Registrar e perpetuar a memória das condições gerais construtivas e de conservação de edificações contidas na área de influência de uma obra ou serviço, observada a data da vistoria, que deve ser anterior ao início da obra ou serviço.

b) Vistoria de constatação do avanço físico da obra

Caracterizar, pela observação e constatação, o avanço físico da obra em determinada data para confrontar com o avanço do período anterior, a fim de obter o percentual executado no período analisado.

c) Vistoria de constatação do estado físico

Registrar tecnicamente com descrição detalhada o objeto da perícia, suas características físicas, especificações técnicas, padrão construtivo, idade, estado de conservação e manutenção, irregularidades e condições de uso.

d) Vistoria de constatação de entrega de obra

Descrever de forma minuciosa e técnica o estado físico da obra a ser entregue com a constatação e descrição de eventuais vícios construtivos e deficiências de terminalidade³, a fim de orientar o incorporador ou construtor sobre os reparos necessários antes da vistoria formal de entrega da obra. Recomenda-se que, após a execução dos reparos, seja realizada revistoria para constatar o saneamento executado. Essa vistoria é contratada pelo produtor (incorporador ou construtor) antes da entrega formal da obra ao adquirente, e pode ser executada tanto para as áreas comuns como para as áreas privativas ou ambas.

³ A terminalidade de uma obra consiste na resolução de pendências em uma obra, inclusive de acabamentos e de sinalizações.

3.1.2 Vistoria de análise comparativa de conformidade

a) Vistoria de análise do cumprimento do plano de manutenção

Verificar a conformidade do cumprimento das atividades descritas no plano de manutenção especificado no manual de uso, operação e manutenção fornecido pela construtora, prestador de serviço ou fabricante com a apresentação de registros e documentos comprobatórios, a fim de registrar não conformidades e falhas de manutenção. Essa vistoria não se confunde com auditoria técnica e inspeção predial.

b) Vistoria de devolução de espaços locáveis

Registrar tecnicamente com descrição detalhada o objeto da perícia, suas características físicas, especificações técnicas, padrão construtivo, idade, estado de conservação e manutenção, irregularidades e condições de uso comparadas com seu estado à época da assinatura do contrato de locação, destacando eventuais alterações, reformas e benfeitorias.

c) Vistoria de acompanhamento de obra

Registrar o avanço físico da obra para sua comparação com o cronograma físico contratual, bem como identificar não conformidades com projetos executivos, memoriais descritivos, dentre outras especificações técnicas estabelecidas em contrato.

d) Vistoria de não conformidade de uso

Registrar tecnicamente não conformidades de uso nos sistemas construtivos e equipamentos da edificação, observadas as especificações de projetos; manual de uso, operação e manutenção; normas técnicas; legislações; dentre outros parâmetros que especifiquem as condições de uso adequado, indicando eventuais inadequações, mas sem apuração de nexo causal ou causalidade.

3.1.3 Vistoria de análise de causalidade

a) Vistoria de apuração de nexos causal de vícios construtivos

Descrever de forma minuciosa e técnica as irregularidades constatadas com classificação quanto a origem como anomalias construtivas, que impactem no desempenho dos sistemas construtivos ou os tornem inadequados aos fins a que se destinam, o que implica na classificação quanto a natureza como vícios e, consequentemente, como vícios construtivos nos termos da ABNT NBR 13752.

Emprega metodologia investigativa com base em métodos consagrados e cientificamente comprovados para apurar os mecanismos de ação que expliquem os vícios construtivos constatados, a fim de descrever suas causas e origens de forma fundamentada para revelar responsabilidades técnicas.

Nesse trabalho é necessária a apuração da extensão dos vícios construtivos e, em muitos casos, ainda pode ser necessária a determinação dos seus reparos e respectivos valores, que também devem ser fundamentados.

b) Vistoria de apuração das causas de atraso de obra

Descrever de forma minuciosa e técnica os avanços físicos de uma obra, considerados seus projetos, relatórios de diários de obra (RDO), cronograma físico, dentre outros documentos que registrem o andamento da execução, da contratação dos serviços e insumos, a fim de determinar de forma fundamentada os atrasos e suas causas com apresentação do cronograma físico impactado.

3.1.4 Outras vistorias envolvendo constatação e análise comparativa de conformidade sem apuração de nexos causal

a) Vistoria de conclusão ou entrega de obra

Descrever de forma minuciosa e técnica o estado físico da obra concluída ou entregue com a constatação de vícios construtivos para fins de reparação. Também, descreve não conformidades em relação aos projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações pertinentes, manuais, informes publicitários, dentre outros documentos disponibilizados para sua adequação ou, ainda, para reparação da não conformidade apontada.

Essa vistoria é contratada pelo produtor (incorporador ou construtor) antes da entrega formal da obra ao adquirente, e pode ser executada tanto nas áreas comuns como nas áreas privativas.

b) Vistoria de recebimento de obra

Descrever de forma minuciosa e técnica o estado físico da obra entregue com a constatação de vícios construtivos para fins de reparação pelo produtor (incorporador ou construtor). Também, descreve não conformidades em relação aos projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações pertinentes, manuais, informes publicitários, dentre outros documentos disponibilizados para sua adequação ou, ainda, para reparação da não conformidade apontada.

Essa vistoria é contratada pelo adquirente ou empreendedor na entrega formal da obra pelo produtor (incorporador ou construtor), e pode ser executada tanto nas áreas comuns como nas áreas privativas.

c) Vistoria de obra paralisada e não concluída⁴

Descrever e constatar o estado ou estágio físico executado na obra paralisada, podendo identificar e caracterizar anomalias, falhas, não conformidades e manifestações patológicas, além de quantificar os serviços executados e os materiais ou insumos não incorporados, a fim de confrontar o executado com os documentos contratuais e técnicos da obra. Nesse sentido, ainda pode produzir base técnica e documental necessária para estimar retrabalhos e subsidiar a retomada da obra, orientar reequilíbrios de contrato.

⁴ São consideradas “obras paralisadas e não concluídas” aquelas em que a execução dos trabalhos tenha sido suspensa ou interrompida antes do cumprimento integral do escopo objeto da contratação. Nesses casos, a condição de “obra não concluída” não constitui aspecto controvertido nos termos da ABNT NBR 13752.



Inspeção Predial nos termos da ABNT NBR 16747 e da Norma do IBAPE 2025

4.1. Definição

A Inspeção Predial é definida como “processo de avaliação das condições técnicas de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, realizado de forma sistêmica e predominantemente sensorial na data da vistoria, considerando os requisitos dos usuários”, conforme a ABNT NBR 16747:2020 e, subsidiariamente, a Norma de Inspeção Predial do IBAPE 2025.

4.2. Objetivo da Inspeção Predial

De acordo com as normas citadas, o objetivo da Inspeção Predial é, exclusivamente, o de constatar o estado de conservação, funcionamento e manutenção dos sistemas e subsistemas construtivos com a avaliação sensorial do comportamento em uso, ou desempenho, observadas as condições de segurança, habitabilidade e manutenção nos limites definidos na metodologia da Inspeção Predial.

A avaliação sensorial é definida como “avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos materiais como são percebidos pelos cinco sentidos”, conforme disposto nas normas indicadas.

Já a avaliação do comportamento em uso, ou desempenho, nos termos normativas da Inspeção Predial, refere-se à “constatação e avaliação sensorial do comportamento em uso dos sistemas construtivos na fase de uso, operação e manutenção, considerando os requisitos dos usuários e o desempenho esperado dos elementos e sistemas analisados”.

Os requisitos dos usuários, ou de desempenho, a serem avaliados sensorialmente e considerados na Inspeção Predial são:

- Segurança: estrutural; contra o fogo; no uso e na operação dos sistemas
- Habitabilidade: estanqueidade; saúde, higiene e qualidade do ar; funcionalidade e acessibilidade
- Sustentabilidade: durabilidade e manutenibilidade.

Ainda, importante destacar que a Inspeção Predial deve ser realizada na totalidade das áreas comuns da edificação, ou seja, em todos os seus sistemas construtivos, não sendo correto sua execução em parte ou exclusivamente em um sistema da edificação.

Quando da necessidade de uma inspeção específica em parte da edificação, e não na totalidade de seus sistemas construtivos, isso é denominado “inspeção especializada”, definida na ABNT NBR 16747:2020 como “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”.

Ademais, essa “inspeção especializada” pode ser considerada como uma perícia ou vistoria de análise de causalidade nos termos da ABNT NBR 13752:2024, e, portanto, não está detalhada nas normas de Inspeção Predial.

4.3. Finalidade da inspeção predial

A única finalidade da Inspeção Predial é subsidiar a gestão patrimonial da edificação na fase de uso, a fim de orientar a conservação e manutenção dos sistemas construtivos.

Nesse sentido, pode orientar na tomada de decisão de investimentos patrimoniais à conservação geral da edificação, subsidiando a elaboração de programa de manutenção e os planos de reparos e reformas.

Assim, quando da aplicação da metodologia da Inspeção Predial, o resultado é a criação de listas de prioridades técnicas para a manutenção, reparos ou reformas, o que auxilia no planejamento técnico e financeiro dessas ações.

A lista de prioridade para manutenção, ainda, pode subsidiar a revisão do programa de manutenção existente ou sua criação⁵, bem como a revisão do manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Por essa razão, a Inspeção Predial não se confunde com Perícia de Engenharia.

⁵ O programa de manutenção da edificação não é escopo da Inspeção Predial. Deve ser elaborado pelo usuário ou gestor predial nos termos da ABNT NBR 5674.



- não detalha a apuração de nexo casual
- não apura responsabilidades técnicas
- não se destina à identificação de vícios construtivos
- não deve ser aplicada em vistorias de entrega e recebimento de obras
- não deve ser aplicada em vistorias envolvendo de garantia
- não substitui atividades de manutenção com inspeções periódicas de rotina
- não atesta segurança ou habitabilidade da edificação
- não é ferramenta de certificação da edificação
- não é ferramenta de fiscalização

Figura 05: Itens não contemplados pela Inspeção Predial



- detalha as irregularidades nos sistemas construtivos com recomendações sobre manutenção e reparos
- apresenta lista de prioridades técnicas para a manutenção e os reparos ou reformas
- avalia sensorialmente o desempenho
- orienta a gestão da edificação e a tomada de decisão de investimentos patrimoniais
- analisa os documentos técnicos, administrativos e de manutenção
- verifica o programa de manutenção, se existente, e avalia sua conformidade
- subsidia o programa de manutenção e o plano de reparos ou reformas
- caracteriza-se como um “check up” predial
- recomenda a elaboração de laudos específicos para o aprofundamento de diagnóstico, quando necessários
- auxilia na prevenção de sinistros prediais

Figura 06: Itens contemplados pela Inspeção Predial

4.4. METODOLOGIA

A Inspeção Predial deve, obrigatoriamente, seguir todas as etapas de sua metodologia. Portanto, essas etapas não devem ser suprimidas e aplicadas isoladamente nos trabalhos. Também, devem ser realizadas na edificação como um todo, e não em partes dela.

A metodologia estabelecida na ABNT NBR 16747:2020 e na Norma de Inspeção Predial do IBAPE 2025 é composta pelas seguintes etapas:

1. Anamnese e levantamento de dados e documentos da edificação, incluindo o histórico de uso, operação, manutenções, reformas e intervenções;
2. Análise dos documentos solicitados e disponibilizados, incluindo a identificação de ausências relevantes, que podem representar irregularidades;
3. Vistoria sistêmica da edificação, predominantemente sensorial, consideradas as características construtivas, idade dos sistemas, exposição ambiental e agentes de degradação. Nessas vistorias poderão ser realizados testes simples de funcionamento;
4. Avaliação da manutenção por sistema construtivo, observada a coerência técnica do programa, periodicidades, registros, atendimento à ABNT NBR 5674 e condições de manutenibilidade;
5. Avaliação das condições e conformidade de uso em relação ao previsto em projetos, normas técnicas e manuais de fabricantes;
6. Classificação das irregularidades quanto a origem (anomalias construtivas, anomalias funcionais ou falhas de uso, operação e manutenção);
7. Recomendações técnicas necessárias para preservar ou recuperar o desempenho dos sistemas e componentes, envolvendo adequações ou atividades de manutenção, reparos e reformas;
8. Classificação das recomendações em patamares de prioridade para gerar listas de prioridade técnica;
9. Redação e emissão do Laudo de Inspeção Predial, observados os tópicos essenciais descritos nas normas técnicas.

Conforme exposto, uma das etapas da metodologia é a análise de documentos solicitados pelo inspetor predial e fornecidos pelo contratante. Caso esses documentos não sejam disponibilizados ou, ainda, sejam inexistentes⁶, a Inspeção Predial deverá analisar as implicações decorrentes dessas situações, bem como as eventuais anomalias ou falhas, indicando recomendações técnicas para sua providência pelo contratante. Essas ações recomendadas sobre a documentação, existente ou não, disponibilizada ou não, devem ser também classificadas nos patamares de prioridades, conforme a metodologia.



Figura 07: Esquema gráfico das etapas da metodologia da Inspeção Predial

Não é parte da metodologia da Inspeção Predial, a fiscalização sobre o cumprimento das recomendações dispostas no Laudo.

⁶ Não cabe ao inspetor predial, e não é escopo da Inspeção Predial, providenciar documentos faltantes ou, ainda, providenciar sua emissão nos órgãos públicos.

Nos municípios com obrigatoriedade da realização da Inspeção Predial, ou ainda da chamada “autovistoria” ou termos similares, o atendimento da legislação vigente pode acrescentar outras etapas específicas nessa metodologia para seu cumprimento.

Por fim, o Laudo deve ser um documento único, inclusive quando o trabalho exigir equipe multidisciplinar, onde todos os profissionais deverão assinar o documento, consideradas suas respectivas atribuições técnicas e responsabilidades.

REALIZAÇÃO:

