

## Inspeção Predial



Nas inspeções são avaliadas **as situações do estado geral da edificação e seus sistemas construtivos**. Todos os elementos de uma construção são avaliados das partes estruturais, fachadas, marquises, telhados, combate a incêndio, instalações de esgoto e águas pluviais, entre outros, observando sempre os aspectos de desempenho e segurança, os resultados encontrados devem sempre ser relatados no laudo técnico de vistoria.

Não se pode confundir a **inspeção predial com a manutenção predial**, as duas estão muito relacionadas, mas a inspeção predial é apenas uma ferramenta que irá auxiliar no planejamento e desenvolvimento de um plano de manutenção.

O método que deve ser seguido para a inspeção está descrito na Norma de Inspeção Predial do (IBAPE/SP,2012) e consiste, resumidamente, em:

### **1ª Etapa:**

Será levantado todos os documentos da edificação: administrativos, técnicos, de manutenção e operação.

### **2ª Etapa:**

Conversa com o síndico e moradores para saber das últimas atividades que aconteceram no edifício como: reformas, manutenção, dentre outras intervenções ocorridas. Com o objetivo de saber e cadastrar os problemas que já foram detectados.

### **3ª Etapa:**

Realização da inspeção, que dependendo do tipo de prédio e sua complexidade, será necessário a utilização de equipes multidisciplinares. A quantidade de profissionais envolvidos e a sua complexidade é definida de acordo com a classificação dos níveis dos edifícios:

Nível 1: Edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos. Normalmente empregada em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes. Normalmente são edifícios de três pavimentos.

Nível 2:Edificações de média complexidade técnica, de manutenção e operação dos elementos, com padrões médios e sistemas convencionais.

Nível 3:Edificação com alta complexidade técnica, de manutenção e operação com elementos e sistemas construtivos de padrões superiores e sofisticados.

O padrão de manutenção deve estar de acordo com a ABNT 5.674.

#### **4ª Etapa:**

Classificação dos problemas constatados na inspeção, conforme sua origem, que podem ser:

- a) anomalias construtivas ou endógenas – quando o problema é proveniente da construção ou de erro no projeto;
- b) anomalias funcionais – quando o elemento vai perdendo a sua funcionalidade com a chegada do final da sua vida útil (envelhecimento natural);
- c) falhas de uso e manutenção – Quando o sistema ou os equipamentos perdem o desempenho devido ao mau uso ou falta de manutenção.

Todos os problemas detectados devem ser fotografados e postos no laudo de inspeção predial.

#### **5ª Etapa:**

Classificar os problemas de acordo com a sua criticidade. Essa classificação depende de diversos fatores como: fatores de conservação, rotinas de manutenção previstas, agentes de deterioração precoce, depreciação, riscos à saúde, segurança, funcionalidade e comprometimento de vida útil.

#### **6ª Etapa:**

Após avaliar todas as prioridades técnicas, os problemas serão classificados quanto ao grau de risco (crítico, regular e mínimo). A lista deve ser organizada do mais crítico até o menos crítico.

#### **7ª Etapa:**

Elaboração de soluções para todos os problemas encontrados.

#### **8ª Etapa:**

Análise da qualidade da manutenção do edifício. Para essa análise se considera todas as falhas encontradas com as atividades de rotina de manutenção e se teve taxa de sucesso entre eles. A qualidade da manutenção pode ser classificada em: atende, não atende ou atende parcialmente.

#### **9ª Etapa:**

A análise do uso da edificação, constará se ela está regular ou irregular diante as

normas e leis. Após a conclusão de todas as etapas, é gerado um Laudo de Inspeção Predial, na qual este mostra todas as patologias (falhas e anomalias) encontradas, como também irá mostrar a melhor maneira de resolver esses problemas sem que comprometa a segurança e saúde dos condôminos. Esses dados encontrados também são utilizados para melhorar ou desenvolver um plano de manutenção, que dá um maior auxílio na gestão do predial:

- a) Fornecendo um melhor subsídio técnico e o real estado da edificação para possíveis estudos futuros;
- b) Verificando como se encontra o estado de conservação da edificação, sendo que esses dados obtidos podem ser utilizados para uma possível futura modernização do edifício;
- c) Conscientizando os condôminos sobre a prática da manutenção, e mostrando como a manutenção pode valor ou desvalorizar o edifício;
- d) Auxiliando na compra e venda dos imóveis, informando a situação de conservação do edifício e informando das possíveis necessidades de futuros reparos;
- e) Quando o laudo é elaborado em um certo período de tempo, este auxiliará na gestão condominial, atestando e verificando a evolução do estado de conservação, ajudando a traçar novos planos;
- f) Reduz o valor do seguro.

Para análise dos documentos , **a sugestão inicial de consulta** encontra-se definida abaixo:



<b>DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS</b>
Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio
Regimento Interno do Condomínio
Alvará de Construção
Auto de Conclusão
IPTU
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA)
Alvará do Corpo de Bombeiros
Ata de instalação do condomínio
Alvará de funcionamento
Certificado de Manutenção do Sistema de Segurança
Certificado de treinamento de brigada de incêndio
Licença de funcionamento da prefeitura
Licença de funcionamento do órgão ambiental estadual
Cadastro no sistema de limpeza urbana
Comprovante da destinação de resíduos sólidos, etc
Relatório de danos ambientais, quando pertinente
Licença da vigilância sanitária, quando pertinente
Contas de consumo de energia elétrica, água e gás
PCMSO – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional
Alvará de funcionamento
Certificado de Acessibilidade

<b>DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA</b>
Memorial descritivo dos sistemas construtivos
Projeto executivo
Projeto de estruturas
Projeto de Instalações Prediais
Instalações Hidráulico-sanitárias, e de água pluviais
Instalações de gás
Instalações elétricas
Instalações de cabeamento e telefonia
Instalações do Sistema de Proteção Contra Descargas
Instalações de ar condicionado
Projeto de Impermeabilização
Projeto de Revestimentos
Projeto de Pintura
Projeto de Paisagismo

<b>DOCUMENTAÇÃO DE MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO</b>
Manual de Uso, Operação e Manutenção (Manual do Proprietário e do Síndico)
Plano de Manutenção e Operação e Controle (PMOC)
Selos dos Extintores
Relatório de Inspeção Anual de Elevadores (RIA)
Atestado do Sistema de Proteção a Descarga Atmosférica -SPDA
Certificado de limpeza e desinfecção dos reservatórios
Relatório das análises físico-químicas de potabilidade de água dos reservatórios e da rede
Certificado de ensaios de pressurização em mangueiras
Laudos de Inspeção Predial anteriores
Certificado de ensaios de pressurização em cilindro de extintores
Relatório do acompanhamento de rotina da Manutenção Geral
Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas Específicos, tais 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
Certificado de teste de estanqueidade do sistema de gás
Relatórios de ensaios preditivos, tais como: termografia, vibrações mecânicas, etc
Relatórios dos Acompanhamentos das Manutenções dos Sistemas Específicos, tais como: ar
condicionado, motores, antenas, bombas, CFTV, Equipamentos eletromecânicos e demais
Componentes
Cadastro de equipamentos e máquinas

De acordo com as normas de inspeção predial do IBAPE nacional, do Instituto de Engenharia e da norma NBR 5674, o checklist de verificação deve abordar os principais elementos, equipamentos da edificação, adequando as complexidades e ao nível de inspeção do edifício.

Nunca será perda de tempo entender esse conjunto de diretrizes. Simplesmente porque, sem ele, nenhuma gestão conseguirá ser, de fato, boa. Sabe a bússola que dá o norte a uma jornada? **O papel da NBR 5674 é exatamente este — apontar o caminho das pedras para a manutenção de todos os componentes do condomínio, dos mais simples aos sistemas mais complexos.**