WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

ABNT NBR 13752 E ABNT NBR 16747

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações

SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SindusCon SP

Eng. Antonio Carlos Dolacio

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

INSPEÇÃO PREDIAL - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento

CE 02:140.02-001

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

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

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

ABNT NBR 16747 INSPEÇÃO PREDIAL - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento

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

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

*"A inspeção predial é um processo que visa **auxiliar na gestão** da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho."*

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

Introdução

A inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Sua periodicidade está de acordo com às leis e regulamentos vigentes, bem como à eventual recomendação do profissional da inspeção. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes degradantes, os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, são sempre associados à data da vistoria que a embasou.

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.

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.

A inspeção predial considerada nesta Norma não tem a finalidade de avaliar de forma exaustiva o cumprimento de todas as normas técnicas que se aplicam às edificações e, no caso dos empreendimentos imobiliários, não tem a finalidade de avaliar a aderência do empreendimento ao que foi vendido ou avaliar o atendimento aos requisitos da ABNT NBR 15575, pois se baseia na premissa de que, no ato de recebimento da edificação por parte do proprietário, é responsabilidade das construtoras e incorporadoras entregar o imóvel em consonância a todas as normas técnicas vigentes. Considera-se, também, que a mesma tem caráter fundamentalmente sensorial, destacando-se, assim, não ser parte do processo a identificação de problemas que não tenham manifestado funcionamento inadequado, sintomas ou sinais aparentes, ou que somente possam ser identificados por ensaios específicos.

A inspeção predial objeto desta Norma também não substitui as atividades de inspeções periódicas que são parte dos programas de manutenção, conforme estabelecido na ABNT NBR 5674, que devem ser previstas nos manuais elaborados de acordo com a ABNT NBR 14037.

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

*"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."*

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

Introdução

A inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Sua periodicidade está de acordo com às leis e regulamentos vigentes, bem como à eventual recomendação do profissional da inspeção. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes degradantes, os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, são sempre associados à data da vistoria que a embasou.

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.

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.

A inspeção predial considerada nesta Norma não tem a finalidade de avaliar de forma exaustiva o cumprimento de todas as normas técnicas que se aplicam às edificações e, no caso dos empreendimentos imobiliários, não tem a finalidade de avaliar a aderência do empreendimento ao que foi vendido ou avaliar o atendimento aos requisitos da ABNT NBR 15575, pois se baseia na premissa de que, no ato de recebimento da edificação por parte do proprietário, é responsabilidade das construtoras e incorporadoras entregar o imóvel em consonância a todas as normas técnicas vigentes. Considera-se, também, que a mesma tem caráter fundamentalmente sensorial, destacando-se, assim, não ser parte do processo a identificação de problemas que não tenham manifestado funcionamento inadequado, sintomas ou sinais aparentes, ou que somente possam ser identificados por ensaios específicos.

A inspeção predial objeto desta Norma também não substitui as atividades de inspeções periódicas que são parte dos programas de manutenção, conforme estabelecido na ABNT NBR 5674, que devem ser previstas nos manuais elaborados de acordo com a ABNT NBR 14037.

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

FINALIDADE CONSENSUADA NO MEIO TÉCNICO

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

INSPEÇÃO PREDIAL
FERRAMENTA DE GESTÃO

A Inspeção Predial tem **a finalidade de instruir a gestão de uso, operação e manutenção da edificação**. E, para tanto, deve constatar o estado de manutenção, 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.

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

"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."*

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

Introdução

A inspeção predial é um processo que visa auxiliar na gestão da edificação e, quando realizada com periodicidade regular, contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda do desempenho. Sua periodicidade está de acordo com às leis e regulamentos vigentes, bem como à eventual recomendação do profissional da inspeção. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes degradantes, os resultados da inspeção predial são referentes ao momento em que a inspeção foi realizada e, portanto, são sempre associados à data da vistoria que a embasou.

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.

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.

A inspeção predial considerada nesta Norma não tem a finalidade de avaliar de forma exaustiva o cumprimento de todas as normas técnicas que se aplicam às edificações e, no caso dos empreendimentos imobiliários, não tem a finalidade de avaliar a aderência do empreendimento ao que foi vendido ou avaliar o atendimento aos requisitos da ABNT NBR 15575, pois se baseia na premissa de que, no ato de recebimento da edificação por parte do proprietário, é responsabilidade das construtoras e incorporadoras entregar o imóvel em consonância a todas as normas técnicas vigentes. Considera-se, também, que a mesma tem caráter fundamentalmente sensorial, destacando-se, assim, não ser parte do processo a identificação de problemas que não tenham manifestado funcionamento inadequado, sintomas ou sinais aparentes, ou que somente possam ser identificados por ensaios específicos.

A inspeção predial objeto desta Norma também não substitui as atividades de inspeções periódicas que são parte dos programas de manutenção, conforme estabelecido na ABNT NBR 5674, que devem ser previstas nos manuais elaborados de acordo com a ABNT NBR 14037.

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

As informações destacadas até aqui, extraídas do texto de Introdução da Norma de Inspeção Predial, evidenciam que a atividade possui carater de “Ferramenta de Gestão da Edificação” e que não se presta a instruir ações que versem sobre a asserção de responsabilidades por irregularidades construtivas.

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

ITEM 5.2 ETAPAS DA METODOLOGIA DA INSPEÇÃO PREDIAL

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

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);*

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.*

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

ETAPA DA METODOLOGIA QUE MERECE CERTA EXPLANAÇÃO

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);*

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.*

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

QUAL O OBJETIVO DA ETAPA

"e) Classificação das Irregularidades Constatadas"

QUE COMPÕE A METODOLOGIA ESTABELECIDA NA ABNT NBR 16747?

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações

SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SindusCon SP

*CLASSIFICAÇÃO DAS IRREGULARIDADES EM **FALHAS** E **ANOMALIAS***

- **Importante entender a origem das irregularidades constatadas, para que possa ser apresentada recomendação técnica adequada para recuperação das falhas e anomalias (preservação e/ou recuperação do desempenho do sistema afetado);**

  Em alinhamento com a finalidade da IP !

- **Definitivamente, não se trata de procedimento que vise a asserção de responsabilidades.**

NÃO SÃO OBJETIVOS DA INSPEÇÃO PREDIAL...

- **apurar e apontar a causalidade das anomalias ou falhas existentes na edificação, tampouco indicar responsabilidades técnicas ou ainda de instruir demandas judiciais;**

- **avaliar a conformidade da edificação, quando da sua conclusão, entrega ou recebimento.**

... AS ATIVIDADES ACIMA CITADAS SÃO AFETAS À ÁREA DE PERÍCIAS E COBERTAS PELA NORMA ABNT NBR 13.752

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

EM RESUMO !

INSPEÇÃO PREDIAL ABNT NBR 16747	PERICIAS DE ENGENHARIA ABNT NBR 13752
➢ Avaliação das condições técnicas de uso operação, manutenção e funcionalidade da edificação, de forma sistêmica e predominantemente sensorial.	➢ Atividade que envolve apuração de causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos. (***definição vigente***)
➢ Visão sistêmica.	➢ Atividade técnica desenvolvida de forma fundamentada em observância aos requisitos normativos, para isolada ao cumulativamente: averiguar e esclarecer fatos; constatar o estado do objeto pericial; verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos; apurar nexo causal de determinado evento; avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos. (***proposta revisão***)
➢ Classifica as irregularidades e organiza as ações recomendadas em patamares de prioridades. Não apura nexo causal.	➢ Relacionada a evento específico.
➢ Procedimento administrativo (ferramenta de gestão da edificação)	➢ Apura nexo causal
	➢ Procedimento utilizado em via judicias e extrajudiciais.

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações | SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO | SindusCon SP

WEBINAR

PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E INSPEÇÃO PREDIAL: ENTENDA A DIFERENÇA

OBRIGADO!

Eng. Antonio Carlos Dolacio

dolacio@associadoscld.com.br

REALIZAÇÃO:

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações

SECOVI SP A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

SindusCon SP