

18/06/2019

NBR 16747 INSPEÇÃO PREDIAL

**Por Tito Lívio Ferreira Gomide e Stella Marys Della Flora*

O projeto da Comissão de Estudos Inspeção Predial (CE-002:140.002) do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-002), com número de Texto-Base 002:140.002.001, foi desenvolvido com base em 21 reuniões no período de 10/04/2013 a 24/04/2018, por mais de uma centena de participantes, ainda não tem valor normativo, pois está em fase de revisão pelo corpo técnico da ABNT. As Diretrizes, conceitos, terminologia, requisitos e procedimento. seguem transcritos e comentados, os seguintes itens desse texto do projeto em questão:

“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 deve obedecer 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, devem sempre ser 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 desempenho ao longo da vida útil, para que sejam mantidas as condições mínimas necessárias à segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação.

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 geral 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 sintomas ou sinais aparentes.

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.”

COMENTÁRIO

O histórico da Inspeção Predial, no Brasil, cujos estudos se iniciaram em

1999, remete essa atividade a uma série de medidas condominiais, tais como: análise da documentação técnica, administrativa e jurídica do condomínio; questionamentos ou anamnese condominial; a vistoria das áreas comuns com inspeção da construção, da manutenção e do uso; a análise de risco dos problemas condominiais; a recomendação das reparações; a determinação da responsabilidade do inspetor e a indicação da periodicidade de novas inspeções, numa miscelânea administrativa, técnica e jurídica bem brasileira. O projeto de norma da ABNT não fugiu à regra, acrescentando a avaliação do desempenho nesse intrincado rol de atividades.

Apesar do projeto em questão definir a inspeção predial como um processo de avaliação das condições edilícias, predominantemente sensorial, o que se verifica no texto é a inclusão de outras atividades de Engenharia Diagnóstica além dessas avaliações técnicas, tais como a auditoria de manutenção, a classificação quanto à origem das anomalias e falhas, a avaliação do desempenho e a consultoria das recomendações das ações para restaurar ou preservar o desempenho, mantendo o espírito original de miscelânea das normas e diretrizes, dos tempos iniciais.

“1 Escopo

Esta Norma fornece diretrizes, conceitos, terminologia, requisitos e procedimentos relativos à inspeção predial, visando uniformizar metodologia, estabelecendo métodos e etapas mínimas da atividade. Esta Norma se aplica as 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 análise, 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 e estão cobertos por esta norma.”

COMENTÁRIO

Na denominada “avaliação global da edificação”, s.m.j, entende-se que além dos problemas de conservação e funcionamento deveriam, também, estar incluídos os problemas decorrentes da construção, pois se trata de inspeção predial, ou seja, usual a utilização da análise tridimensional (construção, manutenção e uso) que visa, justamente, possibilitar a verificação da condição geral da edificação. Assim sendo, considerando que apenas os problemas de conservação e funcionamento foram contemplados, a análise está incompleta. Por fim, o termo avaliação geral, ao invés de avaliação global, se encaixaria melhor na norma, por se tratar de trabalho técnico.

“2 Referências normativas

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.
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 15575-1, Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 1: Requisitos gerais

ABNT NBR 15575-2, Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais

ABNT NBR 15575-3, Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 3:
Requisitos para os sistemas de pisos

ABNT NBR 15575-4, Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 4:
Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas – SVVIE

ABNT NBR 15575-5, Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 5:
Requisitos para os sistemas de coberturas

ABNT NBR 15575-6, Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 6:
Requisitos para os sistemas hidrossanitários

ABNT NBR 16280, Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas –
Requisitos

ABNT NBR ISO 5492, Análise sensorial – Vocabulário”

COMENTÁRIO

A relação de normas facilita a consulta de outros diplomas técnicos do tema, não sendo exaustiva e podendo ser ampliada, sempre que o sistema em análise não estiver incluído no rol apresentado. Entretanto, a própria ABNT possui normas relativas à inspeção de estruturas, tal como a NBR 16230, que deveria ter sido citada, além de também faltar as diretrizes e normas do IBAPE e Instituto de Engenharia, que serviram de fonte ao texto em questão.

“3 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os termos e definições.

3.1 agentes de degradação

tudo aquilo que, ao agir sobre um sistema, contribui para reduzir seu desempenho

3.2 análise sensorial

ciência relacionada à avaliação dos atributos sensoriais de um produto pelos órgãos dos sentidos, conforme ABNT NBR ISO 5492

3.3 anamnese

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

3.4 anomalia

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

3.5 avaliação de desempenho na inspeção predial

constatação e análise sensorial do estado aparente de desempenho dos sistemas construtivos na fase de uso, operação e manutenção, considerando os requisitos dos usuários e o desempenho esperado dos elementos e sistemas analisados

NOTA Por esta definição, a avaliação de desempenho realizada durante a inspeção predial não tem por objetivo nem se detém em verificar se a edificação e seus sistemas atendem aos requisitos da ABNT NBR 15575-1, dado que essa condição, para edificações novas é atestada pelo fabricante e não se aplica às edificações anteriores à vigência da norma ou não cobertas em seu escopo.

3.6 condições de exposição,

conjunto de ações atuantes sobre a edificação, incluindo cargas gravitacionais, ações externas e ações resultantes da ocupação

3.7 conformidade,

atendimento a um ou mais requisitos estabelecidos em normas técnicas ou na legislação aplicável

3.8 conservação

conjunto de operações que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente, conforme ABNT NBR 16280

3.9 critérios de desempenho

especificações quantitativas dos requisitos de desempenho, expressos em termos de quantidades mensuráveis, a fim de que possam ser objetivamente determinados, conforme ABNT NBR 15575-1

3.10 degradação

redução de desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação, conforme ABNT NBR 15575-1

3.11 desempenho

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

3.12 deterioração

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

3.13 durabilidade

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

NOTA Conforme a ABNT NBR 15575-1, o termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido durante a vida útil.

3.14 estado aparente de desempenho (ou de conservação)
situação da edificação em determinado momento, constatada sensorialmente pelo inspetor predial

3.15 expectativa de desempenho

expectativa sobre o desempenho a ser considerada pelo inspetor predial, levando em conta a idade, época de construção e outras características específicas da edificação

3.16 falha (de uso, operação ou manutenção)

irregularidade, anormalidade ou desgaste natural 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)

NOTA Para os efeitos desta Norma entende-se falha como uma perda de desempenho da edificação ou suas partes, decorrente de uso e/ou operação inadequados, e/ou da inadequação da elaboração, planejamento, execução e controle do plano de manutenção. Pode, portanto, ser classificada, respectivamente, como falha de uso, operação ou manutenção da edificação.

3.17 inspeção predial

processo de avaliação predominantemente sensorial das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas e subsistemas construtivos, de forma sistêmica em um dado momento de sua vida útil (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários

3.18 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 etc.). Os procedimentos e recomendações para realização de inspeções prediais especializadas de diferentes sistemas e subsistemas são específicos e não estão cobertos por esta Norma.

3.19 inspetor predial

profissional habilitado responsável pela inspeção predial

3.20 manifestação patológica

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

3.21 manutenção

conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários, conforme a ABNT NBR 15575-1

3.22 manutenibilidade

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, quando a manutenção é executada sob condições determinadas, procedimentos e meios descritos na ABNT NBR 15575-1

3.23 parecer técnico de inspeção predial
documento escrito, emitido pelo inspetor predial, que registra os resultados da inspeção predial, conforme 5.3.10

3.24 patamares de prioridades

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

3.25 profissional habilitado

profissional com formação nas áreas de conhecimento da engenharia ou arquitetura e urbanismo, com registro no respectivo conselho de classe (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU), e consideradas suas atribuições profissionais

3.26 plano de manutenção

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

3.27 requisitos de desempenho

condições que expressam qualitativamente os atributos que a edificação e seus sistemas necessitam possuir, a fim de que possam atender aos requisitos do usuário

3.28 requisitos do usuário

conjunto de necessidades do usuário, expressas tecnicamente, que precisam ser satisfeitas para que a edificação e suas partes possam cumprir plenamente suas funções conforme ABNT NBR 15575-1

3.29 sistema

Conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define (fundação, estrutura, pisos, vedações verticais, instalações hidrossanitárias e cobertura) sendo a maior parte funcional do edifício

NOTA As Partes 2 a 6 da ABNT NBR 15575 tratam de questões específicas relativas ao desempenho de alguns sistemas da edificação habitacional.

3.30 usuário

proprietário, titular de direitos ou pessoa que ocupa a edificação, conforme ABNT NBR 15575-1

3.31 vida útil (VU)

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 no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual) NOTA Além das definições de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, interferem na vida útil o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de conservação (incluindo as operações de manutenção definidas no plano de manutenção), as alterações climáticas e de níveis de poluição no local da edificação, as mudanças no entorno da edificação ao longo do tempo (incluindo variações no trânsito de veículos, realização de obras de infraestrutura ou de expansão urbana nos arredores, etc.). As negligências no atendimento integral dos programas definidos no manual de uso, operação e manutenção da edificação, bem como ações anormais do meio ambiente, irão reduzir o tempo de vida útil, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como vida útil de projeto, conforme ABNT NBR 15575-1.

3.32 vida útil de projeto (VUP)

período estimado para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho definidos em projeto, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do 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 NOTA 1 A VUP não pode ser confundida com tempo de vida útil, durabilidade, prazo de garantia legal ou contratual.

NOTA 2 A VUP é uma estimativa teórica de tempo que compõe o tempo de vida útil. O tempo de VU pode ou não ser atingido em função da eficiência e registro das manutenções, de alterações no entorno da obra, fatores climáticos, etc. Conforme ABNT NBR 15575

3.33 vistoria

processo de constatação, no local, do estado aparente de desempenho da edificação, por ocasião da data da vistoria

NOTA eventuais falhas, anomalias ou manifestações patológicas que afetam o comportamento em uso (ou seja, o desempenho) da edificação e seus sistemas, elementos e componentes construtivos são registradas durante a vistoria.”

COMENTÁRIO

Também são bastante limitados e incompletos esses termos e definições, a começar pela ausência da definição do tal “comportamento em uso” ou “condições mínimas de segurança, habitabilidade e durabilidade” citadas no texto. Mas, também, pode-se destacar a ausência do conceito do termo “Inspeção” que, ora é abordado no texto como constatação, ora como análise, ora como monitoramento, ora como avaliação sensorial, sem uma definição clara e objetiva. O que é constatação? O que é análise? O que é avaliação sensorial? Quais as suas diferenças? E mais, qual é o nível de sensibilidade exigido ao inspetor, para a tal avaliação sensorial?

“4 Atribuições profissionais

As inspeções prediais devem ser realizadas apenas por profissionais habilitados, devidamente registrados nos conselhos profissionais na área de engenharia e

arquitetura (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU), dentro das respectivas atribuições profissionais contempladas nas Leis Federais nº 5.194, de 21/12/1966, e nº 12.378, de 31/12/2010, e resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR).

NOTA Convém que os profissionais possuam capacitação na área específica e instruções complementares sobre desempenho das edificações, patologia das edificações, manutenção predial e/ou temas correlatos.”

COMENTÁRIO

As atribuições profissionais indicadas são as normais e usuais, ou seja, dos profissionais registrados nos CREAs e CAU.

“5 Procedimento de inspeção predial

5.1 Abrangências da análise

A inspeção predial baseia-se na constatação e análise do estado aparente de desempenho dos sistemas construtivos na fase de uso, operação e manutenção, considerando os requisitos dos usuários.

A análise consiste na constatação da situação da edificação quanto à sua capacidade de atender às suas funções segundo os requisitos dos usuários, com registro das anomalias, falhas de manutenção, uso e operação e manifestações patológicas identificadas nos diversos componentes de uma edificação.

NOTA Recomenda-se que as normas técnicas utilizadas como referência para análise de requisitos ou análise das características de projeto da edificação sejam consideradas, levando em conta a época do projeto e a construção da edificação.

A abrangência da avaliação de desempenho na inspeção predial deve considerar no mínimo o seguinte subconjunto de requisitos dos usuários:
[...]

5.2 Etapas da metodologia da inspeção predial
O processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas:
[...]

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.

5.3 Objetivos

Os objetivos para cada uma das etapas descritas na metodologia são estabelecidos em 5.3.1 a 5.3.10.

5.3.1 Levantamento de dados e documentação
O profissional habilitado deve solicitar acesso para consulta aos documentos que devem servir à análise, conforme recomendado no Anexo A. A listagem dos documentos solicitados deve ser confrontada com a fornecida, consignando-se no parecer de inspeção predial.

5.3.2 Análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados
O profissional habilitado deve verificar se os documentos técnicos, em geral, estão devidamente arquivados e em poder do responsável legal, proprietário, síndico ou gestor predial, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037. As não conformidades constatadas na análise da documentação devem estar relacionadas e descritas no parecer técnico de inspeção predial.

5.3.3 Anamnese para a identificação de características construtivas da edificação (idade, histórico de manutenção, intervenções, reformas e alterações de uso ocorridas etc.)

Obter informações e coletar dados, por meio de entrevistas, sobre a edificação e seu histórico, para instruir o profissional habilitado na realização da inspeção predial.

5.3.4 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), considerando os requisitos dos usuários e sua consequente perda de desempenho.
[...]

5.3.5 Classificação quanto à origem das anomalias e falhas de manutenção uso e operação

Para classificação das anomalias e falhas de manutenção uso e operação constatadas nos elementos, sistemas e subsistema construtivos vistoriados, devem ser considerados os seguintes conceitos:
[...]

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

As recomendações técnicas para correção ou mitigação das anomalias, falhas de uso, operação ou manutenção, manifestações patológicas 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 parecer técnico de inspeção predial entregue.

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

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

5.3.8 Avaliação da manutenção e uso
[...]

5.3.8.1 Para a avaliação da manutenção

Para esta avaliação e atendimento ao descrito em 5.3.7, especificamente em relação à conformidade do plano de manutenção analisado e seu efetivo cumprimento e coerência com a idade dos sistemas construtivos inspecionados, seu uso regular e sua condição de exposição ambiental, tem-se:
[...]

5.3.8.2 Para a avaliação do uso
A avaliação do uso de cada sistema construtivo da edificação é parametrizada pela análise em relação ao tipo de uso previsto em projeto, conforme a seguir.
[...]

5.3.9 Classificação do estado aparente de desempenho dos sistemas construtivos

O inspetor predial deve informar a classificação sobre o estado aparente de desempenho dos sistemas construtivos inspecionados mediante todas as constatações realizadas.

Adota-se, nesta Norma, classificação para o estado aparente de desempenho dos sistemas conforme a seguir:

[...]

5.3.10 Redação e emissão do parecer técnico de inspeção
O parecer técnico de inspeção predial é o documento completo resultante da inspeção realizada, que deve ter, no mínimo, o seguinte conteúdo:
[...]"

COMENTÁRIO

Neste tópico temos diversos subitens com as “abrangências da análise” considerados os requisitos dos usuários, ou seja, a segurança, habitabilidade e sustentabilidade, este último indicado como durabilidade e manutenibilidade. Resumidamente, cabe comentar que alguns dos itens do procedimento se apresentam confusos, cabendo destaque às diversas classificações exigidas pela norma: classificação quanto a origem das anomalias e falhas de manutenção, uso e operação; avaliação da manutenção e uso, e; classificação do estado aparente de desempenho dos sistemas construtivos. Vale ressaltar que a classificação da origem das anomalias e falhas é tarefa pericial, que pode requerer exames que extrapolam, e muito, a tal “avaliação sensorial”.

“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.

[...]"

COMENTÁRIO

O anexo com a sugestão da documentação a ser analisada pelo profissional de inspeção lista os principais relatórios, alvarás e projetos que devem estar disponíveis na edificação, isso é muito bom. Entretanto, destaca-se a ausência de outro anexo, com sugestões de check-lists e itens a serem vistoriados durante a realização da inspeção predial, o que muito facilitaria a atividade prática.

Por fim, como exposto anteriormente, a Inspeção Predial está bem desenvolvida no Brasil, mas ainda há um longo caminho a ser percorrido para que ela seja implantada efetivamente, pois a maioria dos municípios e estados não possuem legislação que obrigue essa medida e, sabe-se que sem obrigação legal, as normas técnicas periciais não têm conseguido grandes aplicações na prática. Espera-se que os futuros estudos de Inspeção Predial da ABNT, seguramente, seguirão a doutrina da Engenharia Diagnóstica e as notas técnicas da Inspeção Predial Total, para seu aprimoramento, além de sua obrigação legal, para sua efetiva implantação. Porém, considerando a atual importância e necessidade da inspeção e manutenção de edificações no Brasil, principalmente para se evitar os constantes acidentes da atualidade, e mais, para criar a quase inexistente cultura da manutenção, deve-se reconhecer que a norma de inspeção predial da ABNT, mesmo que venha com imperfeições, será muito bem-vinda.

**Eng.Civil, FAAP, Bacharel em Direito pela USP, perito criminal pela Academia de Polícia SP, e atua como perito de engenharia e criminalística desde 1979, além de professor, conferencista e autor de inúmeros artigos e livros. Foi o precursor da Inspeção Predial e Engenharia Diagnóstica no Brasil, desenvolvendo intensa atuação institucional, como ex-presidente do IBAPE-SP e ex-coordenador da Divisão Técnica de Patologias das Construções do Instituto de Engenharia. É também sócio-diretor do Gabinete de Perícias Gomide.*

**Engenheira Civil pela FAAP em 2012, pós-graduada em Engenharia Diagnóstica – Patologia e Perícias na Construção Civil pelo INBEC, especialista em Engenharia Diagnóstica com trabalhos de vistorias, inspeções, auditorias e perícias realizados para as construtoras e incorporadoras tradicionais do mercado brasileiro. É coordenadora da Divisão de Patologia das Construções do Instituto de Engenharia, além de sócia e perita no Gabinete de Perícias Gomide.*

**Os artigos publicados com assinatura, não traduzem necessariamente a opinião do Instituto de Engenharia. Sua publicação obedece ao propósito de estimular o debate dos problemas brasileiros e de refletir as diversas tendências do pensamento contemporâneo*