



Edição 01
2025

CARTILHA

INSPEÇÃO PREDIAL

Profissionais de Engenharia, Estudantes,
Síndicos e Proprietários de Imóveis

www.crea-go.org.br



CREA-GO
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Goiás



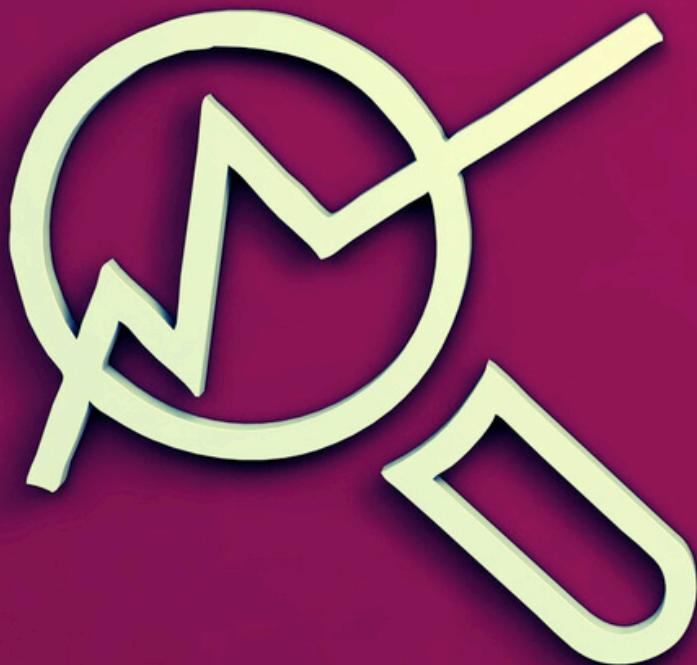
INSPEÇÃO PREDIAL

Profissionais de Engenharia, Estudantes, Síndicos e Proprietários de Imóveis

www.crea-go.org.br

INSPEÇÃO PREDIAL

CARTILHA



2025

Comitê Temático de Inspeção Predial

Eng. Civ. Juliana Matos de Sousa
Eng. Civ. Henrique Toledo Santiago
Eng. Civ. Saulo Christian Pereira Vicente de Almeida
Eng. Civ. , Mec. e Seg Trab. Levi Fernando
Eng. Civ. Marcus Vinicius Araújo da Silva Mendes
Eng. Civ. e Seg. Trab. Rosângela Marcelino de Oliveira Moreira
Engº Civ. e Seg. Trab. Enio Pazini Figueiredo

Assessoria Institucional

Eng. Civ. Antônio de Pádua Teixeira
Beatriz Alves da Silva

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Eng. Civ. Agric. e Seg. Trab. Lamartine Moreira Junior
Presidente

Eng. Civ. Juliana Matos de Sousa
1^a Vice-Presidente

Eng. Agr. Antonio Carlos Nonato
2^o Vice-Presidente

Eng. Civ. Leonardo Alves Martins de Menezes
1^o Diretor Administrativo

Eng. Civ. Ricardo de Alcântara Ferreira
2^o Diretor Administrativo

Eng. Mec. Rodrigo Francisco Borges Lourenço
1^o Diretor Financeiro

Eng. Agr. Luciana Domingues Bittencourt Ferreira
2^o Diretora Financeira

SUMÁRIO



- 1.O que é Inspeção Predial?
- 2.Por que a Inspeção Predial é Importante?
- 3.Principais Problemas Encontrados em Edificações
- 4.Normas Técnicas e Legislação Aplicável
- 5.Passo a Passo para Realizar uma Inspeção Predial
6. Papel do Profissional da Engenharia
- 7.Orientações para Proprietários de Imóveis
8. Como a Inspeção Predial gera Economia para a Gestão Condominial
9. O que a Falta da Inspeção Predial pode Causar?
10. Responsabilidade do Síndico e a Inspeção Predial
- 11.Conclusão e Contatos



COMITE TEMÁTICO DE
INSPEÇÃO PREDIAL-GO

CTIP-GO

O que é *inspeção predial?*

A inspeção predial é um processo técnico realizado por profissionais de engenharia habilitados para avaliar as condições físicas e estruturais de uma edificação. O objetivo principal é identificar problemas, falhas ou anomalias, garantir a segurança dos ocupantes, prolongar a vida útil do imóvel e assegurar que a edificação esteja em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes.

Durante a inspeção, são verificados diversos aspectos da edificação, incluindo:

- Estrutura;
- Instalações Elétricas;
- Instalações Hidrossanitárias;
- Prevenção de Incêndios;
- Acabamentos;
- Acessibilidade;
- Áreas Externas;
- Fachadas;
- Equipamentos.

POR QUE A INSPEÇÃO PREDIAL É IMPORTANTE?

Segurança e Prevenção

Previne acidentes como desabamentos, incêndios e falhas elétricas. Identifica problemas antes que se tornem graves e custosos.

Valorização do Imóvel

Edificações conservadas adequadamente têm maior valor de mercado.

Conformidade Legal

Garante que a edificação atenda às normas técnicas, legislações e exigências municipais e estaduais.

Economia

A inspeção predial permite diagnosticar preventivamente problemas que, se negligenciados, podem resultar em intervenções emergenciais muito mais onerosas.

Quem pode realizar uma inspeção predial?

Apenas profissionais habilitados e registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) podem realizar inspeções prediais. Esses profissionais emitem laudos técnicos com embasamento legal e normativo, garantindo a confiabilidade do processo.



PRINCIPAIS PROBLEMAS ENCONTRADOS EM EDIFICAÇÕES

Uma inspeção predial deve ser realizada por profissionais qualificados, como engenheiros civis ou arquitetos, que possam emitir laudos técnicos e recomendar ações preventivas e/ou corretivas quando necessário.

O QUE É VERIFICADO?



1. Estrutura:

- Trincas, fissuras, desniveis e corrosão de armaduras.
- Integridade de vigas, pilares e lajes.

2. Instalações Elétricas:

- Fiação antigas ou inadequadas.
- Sobrecargas, falta de aterramento e pontos de energia em mau estado.

3. Instalações Hidrossanitárias:

- Vazamentos em tubulações.
- Infiltavações em paredes e tetos.
- Funcionamento de sistemas de água e esgoto.

4. Prevenção de Incêndios:

- Existência e estado de extintores.
- Sinalização e condições das saídas de emergência.

- Instalações elétricas seguras para evitar curto-circuitos.

5. Acabamentos:

- Descolamento de revestimentos (azulejos, pisos etc.).
- Pintura deteriorada ou com sinais de umidade.

6. Acessibilidade:

- Adequação às normas de acessibilidade (rampas, corrimãos, piso tátil etc.).

7. Áreas Externas:

- Estado de telhados, calhas e rufos.
- Drenagem e infiltrações em áreas externas.
- Marquises



QUANDO REALIZAR A INSPEÇÃO PREDIAL ?

A inspeção predial deve ser realizada regularmente para garantir a segurança, funcionalidade e durabilidade do edifício. Aqui estão alguns momentos-chave em que uma inspeção predial é recomendada:



- Periódica (Anual, BIANUAL ou conforme indicado pelo profissional): Realize inspeções regulares, pelo menos uma vez por ano ou a cada dois anos, para identificar problemas como rachaduras, infiltrações, corrosão, desgaste de materiais e falhas em sistemas elétricos e hidráulicos.
- Após Eventos Extremos: Após eventos como terremotos, tempestades, enchentes ou incêndios, uma inspeção é essencial para verificar danos estruturais e garantir a segurança do edifício.
- Antes de Comprar ou Vender: Antes de comprar ou vender um imóvel, uma inspeção detalhada ajuda a identificar problemas que possam afetar o valor da propriedade ou a segurança dos futuros ocupantes.

- Antes de Reformas: Antes de iniciar reformas, uma inspeção pode identificar problemas estruturais ou sistemas que precisam ser atualizados, garantindo que a reforma seja realizada de forma segura e eficiente.
- Mudança de Uso do Imóvel: Se o edifício for alterado para um uso diferente (por exemplo, de residencial para comercial), uma inspeção é necessária para garantir que a estrutura e os sistemas atendam aos novos requisitos.
- Identificação de Problemas: Se os ocupantes notarem problemas como rachaduras, trincas, infiltrações, vazamentos ou mau funcionamento de equipamentos ou sistemas, uma inspeção imediata é recomendada para evitar danos maiores.
- Cumprimento de Normas Legais: Em alguns casos, a legislação local pode exigir inspeções periódicas para garantir que o edifício atenda às normas de segurança e habitabilidade.



MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Manutenção Preventiva: Como parte de um programa de manutenção preventiva, inspeções regulares ajudam a identificar e corrigir pequenos problemas antes que se tornem maiores.

NORMAS TÉCNICAS

E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- ABNT NBR 16747:2020
- ABNT NBR 14037:2011
- ABNT NBR 15575:2013
- ABNT NBR 5626:2020
- ABNT NBR 5410:2004
- ABNT NBR 9077:2001
- ABNT NBR 9050:2020
- ABNT NBR 16537:2024
- ABNT NBR 16083:2012
- ABNT NBR 10339: 2018
- ABNT NBR 5674: 2012
- ABNT NBR 9575: 2010
- ABNT NBR 10844: 1989
- ABNT NBR 17240: 2010
- ABNT NBR 10821: 2017
- ABNT NBR 7190:1997
- ABNT NBR 8800:2008
- ABNT NBR 13755:2017
- ABNT NBR 13753:1996
- ABNT NBR 15527:2007
- ABNT NBR 14608:2007
- ABNT NBR 10398:2013
- ABNT NBR 17170:2022



- Lei Complementar nº 364/2023 – Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia.
- Lei Federal nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária).
- Estatuto da Cidade. – 3. ed. – Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.
- Normas do Corpo de Bombeiros.

passo a passo PARA REALIZAR UMA INSPEÇÃO PREDIAL

A inspeção predial é uma ferramenta essencial para garantir a segurança, a funcionalidade e a durabilidade das edificações. Seja você um proprietário, um profissional da área ou um estudante, é fundamental entender a importância desse processo e buscar orientação técnica sempre que necessário.

A seguir apresentamos um passo a passo para realizar uma inspeção predial.



1. Planejamento

- Definir o escopo da inspeção (áreas a serem inspecionadas).
- Reunir documentos do imóvel (projetos, laudos anteriores).

2. Inspeção Visual

- Verificar trincas, fissuras, infiltrações e outros sinais de deterioração.



3. Avaliação Técnica:

- Utilizar equipamentos como martelo de percussão, termômetro infravermelho e medidor de umidade.
- Testar instalações elétricas e hidrossanitárias.

4. Documentação

- Registrar fotos, vídeos e anotações técnicas.
- Emissão de laudo técnico detalhado com as conclusões e recomendações.



5. Propostas de Correção

- Indicar medidas corretivas e preventivas.
- Estimar custos e prazos para as intervenções necessárias.
- Desenvolver o plano de manutenção.



PAPEL do profissional DA ENGENHARIA

Responsabilidade

- Realizar avaliações técnicas imparciais e precisas.
- Emitir laudos e pareceres técnicos com embasamento legal e normativo.
- Orientar proprietários e gestores sobre manutenção preventiva.



Apenas profissionais registrados no CREA ou CAU podem realizar inspeções prediais.

Habilitação:

Apenas profissionais registrados no CREA ou CAU podem realizar inspeções prediais.

O profissional habilitado é responsável por avaliar tecnicamente o imóvel de forma imparcial, emitir laudos com embasamento legal e normativo, orientar sobre manutenção preventiva e corretiva e registrar a atividade por meio de ART (CREA) ou RRT (CAU).

orientações PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

Quando Realizar uma Inspeção?

- Ao comprar ou vender um imóvel.
- Após eventos extremos (enchentes, terremotos, incêndios).
- Periodicamente (recomenda-se ter sempre um laudo de inspeção vigente).



INSPEÇÃO PREDIAL



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



Escolha um Profissional

- Contrate profissionais habilitados (verifique registro no CREA ou CAU).
- Solicite laudo técnico com ART ou RRT.
- Realize manutenções periódicas conforme recomendações técnicas.
- Guarde os documentos da inspeção e orçamentos realizados.

Manutenção Preventiva:

- Realize pequenos reparos assim que problemas forem identificados.
- Mantenha as instalações elétricas e hidrossanitárias em dia.
- Limpe e inspecione regularmente calhas, telhados e áreas externas

Inspeção predial é totalmente diferente de avaliação de imóveis.

- Inspeção Predial verifica, analisa e avalia aspectos técnicos, estruturais e funcionais da edificação.
- Avaliação do imóvel trata-se apenas de uma análise meramente econômica. Ambas são importantes, porém atendem a objetivos distintos.

COMO A INSPEÇÃO PREDIAL GERA ECONOMIA PARA A GESTÃO CONDOMINIAL

Lei de Sitter: A Evolução dos Custos na Gestão Condominial

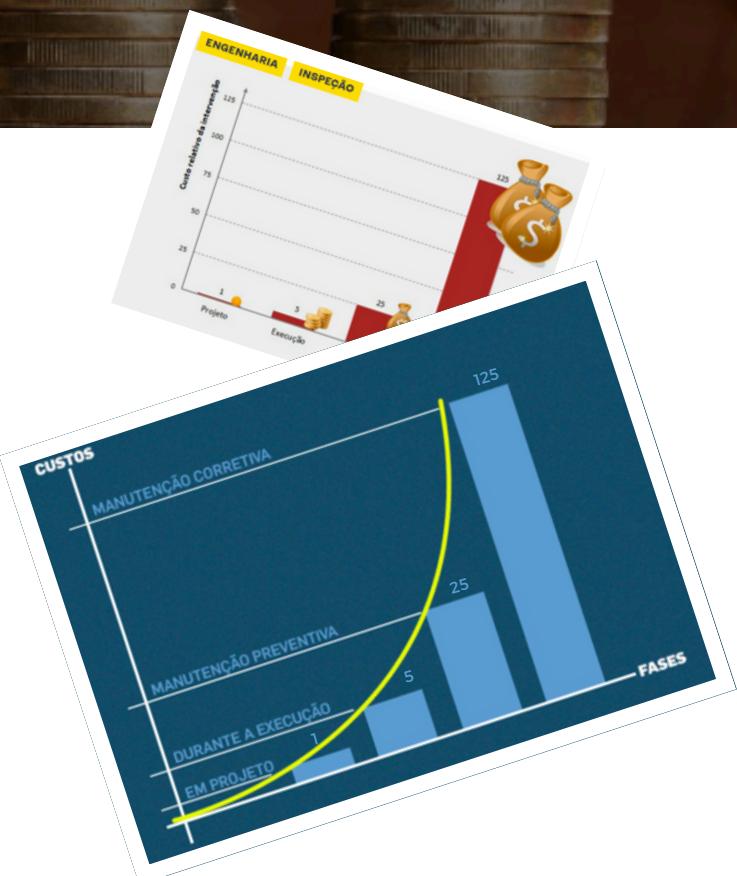
ECONOMIA COMPROVADA

"Cada real investido em inspeção predial pode representar uma economia múltipla na gestão ao longo do tempo — além de garantir segurança e confiabilidade técnica para todos os ocupantes."

A inspeção predial é frequentemente encarada como um custo, mas na realidade é um investimento com retorno significativo. Ao permitir o diagnóstico precoce de anomalias e falhas, ela possibilita a atuação planejada e econômica na manutenção da edificação.

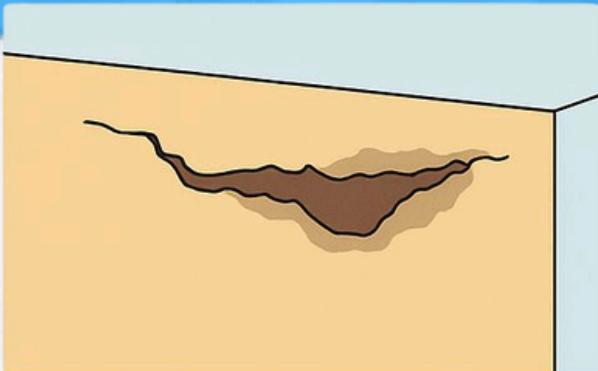
Principais formas de economia proporcionadas pela inspeção:

- Redução de custos com reparos emergenciais: Detecção precoce evita obras urgentes e caras.
- Otimização da manutenção preventiva: Ajuda a planejar ações prioritárias e evitar desperdícios.
- Prolongamento da vida útil de sistemas e estruturas: Intervenções pontuais no tempo certo evitam degradação.
- Valorização patrimonial: Imóveis bem conservados são mais valorizados e seguros.
- Redução de riscos jurídicos: Previne acidentes e indenizações por falhas estruturais ou funcionais.
- Eficiência energética: Pode indicar melhorias em sistemas e equipamentos que consomem energia.

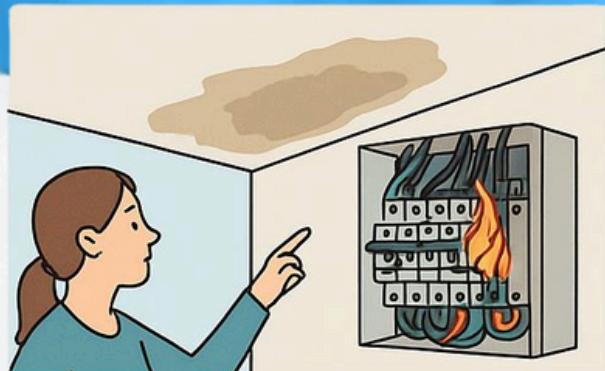


O que a falta de Inspeção Predial pode Causar?

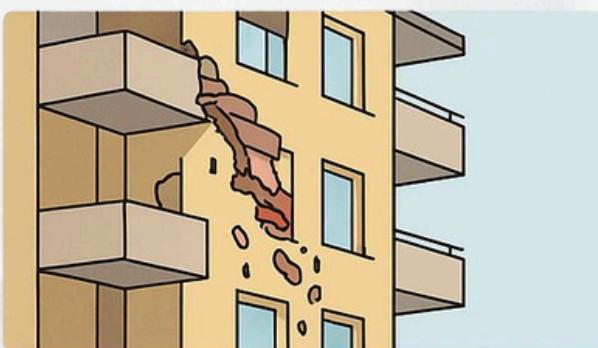
A ausência de inspeções prediais periódicas pode resultar em sérias consequências para o imóvel e seus usuários. As situações ilustradas abaixo demonstram riscos reais e evitáveis por meio da manutenção preventiva e da atuação de profissionais habilitados:



Rachaduras Estruturais
Trincas e fissuras podem indicar problemas estruturais graves, como recalques diferenciais ou deterioração de elementos de concreto armado.



Infiltração em Laje ou Teto e Fiação em Curto ou Incêndio Elétrico
A presença de manchas e mofos compromete a salubridade dos ambientes, além de ser sintoma de falhas na impermeabilização das instalações hidráulicas.
Quadros elétricos em desacordo com norma técnica vigente representam alto risco de incêndio, exigindo inspeção especializada e modernização do sistema.



Desabamento Parcial de Fachada
A queda de revestimentos, peças cerâmicas ou concreto pode causar ferimentos em transeuntes e danos patrimoniais.



Acidente com Escada ou Corrimão
Corrimãos soltos, degraus mal projetados ou ausência de sinalização são falhas comuns que podem provocar quedas e lesões.



Telhado Danificado por Tempestade
A falta de manutenção em telhados e calhas favorece infiltrações, danos estruturais e riscos de desprendimento durante ventos fortes.



Incêndio Causado por Pane Elétrica
Sem inspeção e manutenção, sistemas elétricos se tornam vulneráveis a curtos e superaquecimentos que colocam vidas em risco.

responsabilidade DO SÍNDICO E A INSPEÇÃO PREDIAL

O síndico é o responsável legal pela conservação, segurança e manutenção das áreas comuns da edificação. De acordo com o Código Civil Brasileiro (Art. 1.348), compete ao síndico:

“Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interesseem aos condôminos.”

Nesse sentido, a **omissão** na contratação de inspeções prediais periódicas pode caracterizar **negligência**, expondo o síndico a **responsabilidade civil, administrativa e até criminal** em caso de acidentes, colapsos, incêndios ou prejuízos patrimoniais.

Riscos de não agir preventivamente:

- Indenizações por danos a moradores ou terceiros.
- Processos judiciais e ações civis públicas.
- Acusações de negligência, imprudência ou imperícia.
- Desvalorização do imóvel e perda de confiança da coletividade.



Recomendações ao síndico:

- Planejar e contratar inspeções prediais periódicas com profissionais habilitados (CREA ou CAU).
- Exigir e arquivar a ART ou RRT, juntamente com o laudo, garantindo respaldo técnico e jurídico.
- Apresentar os laudos em assembleia e deliberar sobre as ações corretivas.
- Integrar o conteúdo da inspeção ao plano de manutenção do condomínio.
- Manter registros documentais de todas as providências adotadas.



A inspeção predial não é apenas uma boa prática de gestão: ela é uma obrigação preventiva que protege o síndico e os moradores. A responsabilidade civil pode ser evitada com decisões técnicas, planejamento contínuo e compromisso com a segurança da coletividade.

INSPEÇÃO PREDIAL

CONCLUSÃO

Segurança sempre

A inspeção predial é uma ferramenta essencial para garantir a segurança, durabilidade e desempenho das edificações. Profissionais da engenharia, estudantes e proprietários de imóveis devem atuar em conjunto para promover a cultura da manutenção preventiva e do cumprimento das normas técnicas. Segurança em primeiro lugar.



Contatos

Para mais informações, entre em contato com o CREA-GO:

Site: www.crea-go.org.br

E-mail: inspecao@crea-go.org.br

Telefone: (62) 3218-3000

Instagram: @creagoias

@creagoias

INSPEÇÃO PREDIAL

COMITÊ TEMÁTICO



CARTILHA

INSPEÇÃO PREDIAL

Profissionais de Engenharia, Síndicos, Estudantes e Proprietários de Imóveis



2025

www.crea-go.org.br