

Edição 01  
2025

# CARTILHA

# INSPEÇÃO PREDIAL

Profissionais de Engenharia, Estudantes,  
Síndicos e Proprietários de Imóveis

[www.crea-go.org.br](http://www.crea-go.org.br)



**CREA-GO**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Goiás



**CREA-GO**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Goiás

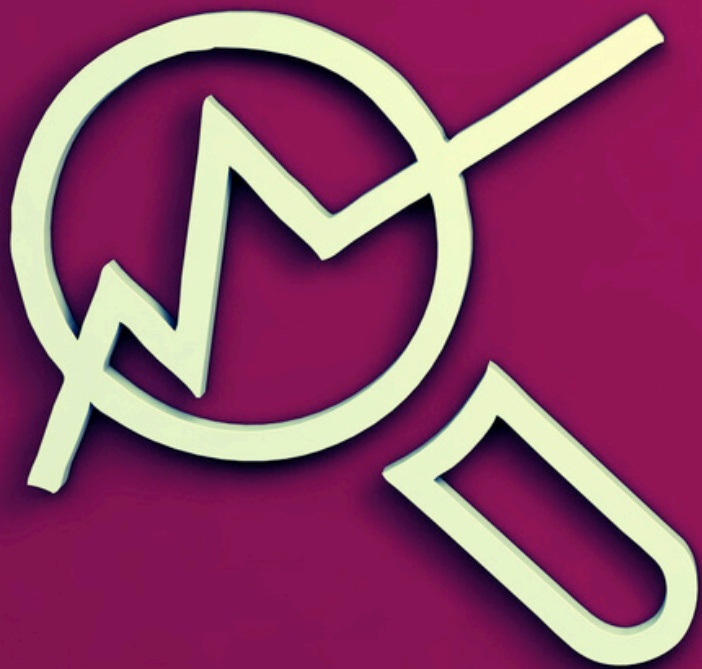
# INSPEÇÃO PREDIAL

Profissionais de Engenharia, Estudantes, Síndicos e Proprietários de Imóveis

[www.crea-go.org.br](http://www.crea-go.org.br)

# INSPEÇÃO PREDIAL

## CARTILHA



### **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  
1ª Vice-Presidente

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

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

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

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

Eng. Agr. Luciana Domingues Bittencourt Ferreira  
2ª Diretora Financeira



- 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.

---

[www.crea-go.org.br](http://www.crea-go.org.br)

# 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, desníveis e corrosão de armaduras.
- Integridade de vigas, pilares e lajes.

### 2. Instalações Elétricas:

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

### 3. Instalações Hidrossanitárias:

- Vazamentos em tubulações.
- Infiltrações 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.).

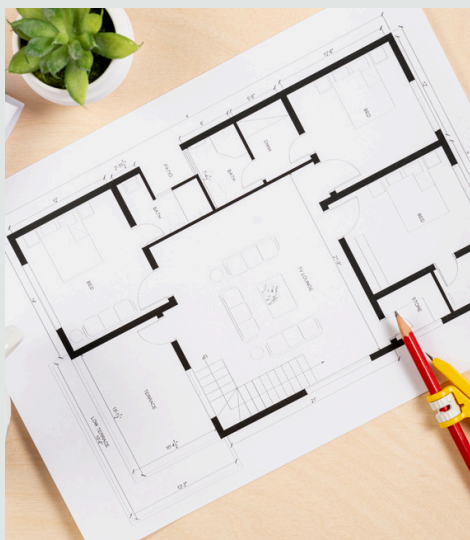
### 7. Áreas Externas:

- 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



Legislação

- 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.

## 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).



### 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

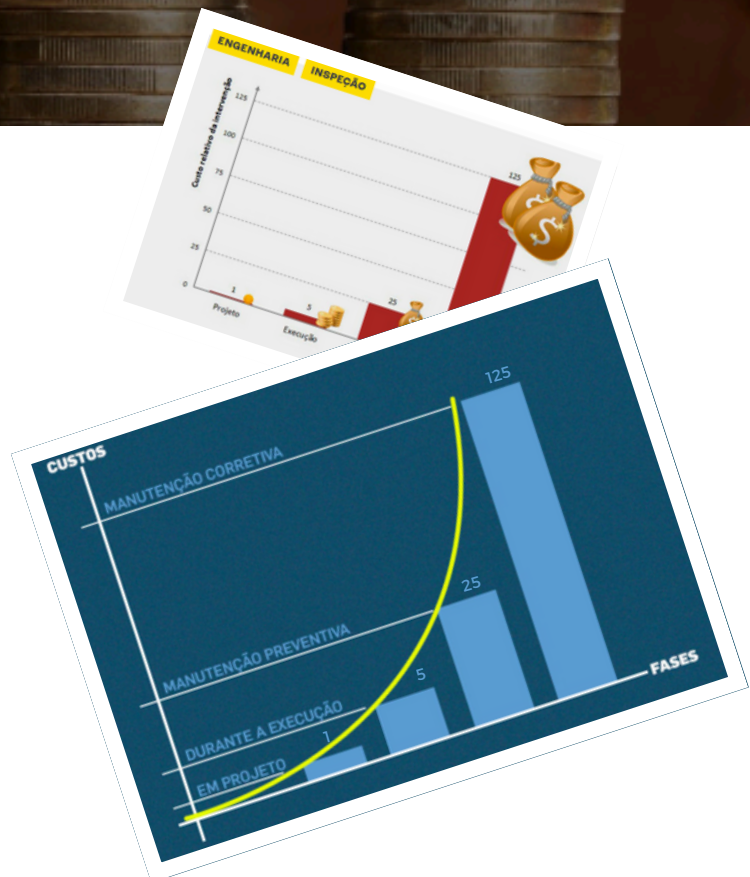
### ECONOMIA COMPROVADA

“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:

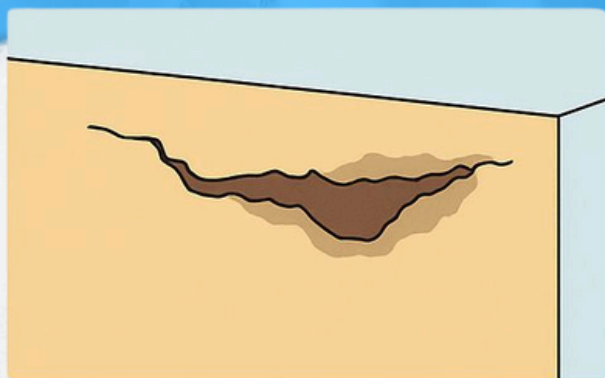
- Redução de custos com reparos emergenciais: Detecção precoce evita obras urgentes e caras.
- Otimização da manutenção preventiva: Ajuda a planejar ações prioritárias e evitar desperdícios.
- Prolongamento da vida útil de sistemas e estruturas: Intervenções pontuais no tempo certo evitam degradação.
- 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.





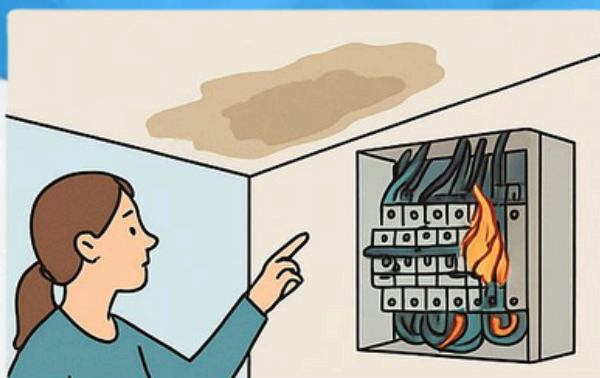
# O que a falta de Inspeção Predial pode Causar?

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:



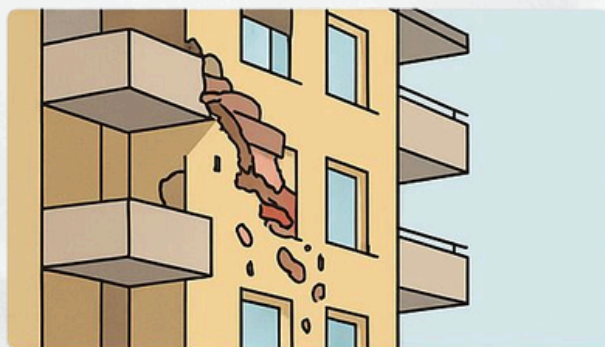
#### Rachaduras Estruturais

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 mofo compromete a salubridade dos ambientes, além de ser sintoma de falhas na impermeabilização ou em 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 interessem 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](http://www.crea-go.org.br)

E-mail: [inspecao@crea-go.org.br](mailto:inspecao@crea-go.org.br)

Telefone: (62) 3218-3000

Instagram: [@creagoias](https://www.instagram.com/creagoias)



@creagoias

# INSPEÇÃO PREDIAL

## COMITÊ TEMÁTICO



CARTILHA

# INSPEÇÃO PREDIAL

Profissionais de Engenharia, Síndicos, Estudantes e Proprietários de Imóveis



**CREA-GO**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia de Goiás

2025

[www.crea-go.org.br](http://www.crea-go.org.br)