

# CARTILHA SUDENGE

Manual da Inspeção Predial

3ª edição





# Manual da Inspeção Predial

3ª edição

**IDEALIZADOR DA CARTILHA:**  
Eng. Civil Vinícius Ferreira Bueno



A SUDENGE – **Associação dos Engenheiros e Arquitetos do Sudoeste do Paraná** organiza, neste ano de 2023, a 3ª edição da cartilha de orientações, sendo que na 1ª edição abordamos a “Construção Civil”. Na 2ª edição, a pauta central foi o “Meio Ambiente e o Desenvolvimento Sustentável”. Agora, nosso foco é a “Inspeção e Manutenção Predial”.

Nosso objetivo com esse material é auxiliar os profissionais ligados ao sistema CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná), CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e MÚTUA (Caixa de Assistência dos Profissionais do CREA/PR) levando, por meio desse canal de informação, os benefícios da inspeção predial a todos os condôminos, síndicos e donos de edificações.

Quando falamos de inspeção predial, não podemos esquecermos das medidas preventivas que levam segurança aos moradores ou usuários, a fim de evitar que problemas graves ocorram em suas edificações.

Esperamos que este manual seja de grande valia e que os auxilie na hora de realizarem as manutenções preventivas em suas edificações. Nossa orientação é sempre contar com o apoio de um profissional legalmente habilitado pelo sistema CONFEA/CREA para evitar transtornos desnecessários.

Aproveite a leitura!



**Vinícius Perin**  
**Presidente SUDENGE – gestão 2023/2025**

Olá, sou o Sudenginho e vou te guiar na leitura desta cartilha, vamos lá?



**sudenge**  
SINCE 1967  
UMA ÚNICA HISTÓRIA, UM NOVO CAMINHO

# ÍNDICE

Somos a Sudenge .....	08
O que é inspeção predial?.....	12
Qual o objetivo da inspeção predial? .....	16
O laudo de inspeção predial .....	18
O que deve ser inspecionado? .....	20
Inspeção predial, a manutenção e a reforma .....	22
Responsabilidades e legislação .....	29
O sistema confea/crea .....	32
ART/RRT e Responsabilidade .....	35
Como contratar uma inspeção predial? .....	38
Afinal, qual a periodicidade da inspeção predial? .....	39
Os sistemas do meu edifício possuem vida útil? .....	40
Honorários a serem pagos .....	41
Profissionais associados à Sudenge .....	43
Telefones úteis.....	44
Caça palavras .....	46
Gestão Sudenge 2023 – 2025 .....	49





É com muito prazer que escrevo para a cartilha da Sudenge que aborda um tema tão importante e para o qual o Crea tem direcionado muito atenção.

Exemplos mais recentes foram a aprovação da proposta de lei de Inspeção Predial pela Plenária do Crea-PR, as mini-palestras sobre o tema realizadas em todas as Governanças do Conselho no mês de abril, nas quais foram expostas a importância desta proposta e informado que o projeto deve ser levado aos deputados estaduais até junho deste ano, e as reformas que vêm sendo realizadas nas 35 Inspetorias do Crea-PR, com base em um minucioso trabalho de Inspeção Predial, o qual apontou melhorias que estão sendo 100% implementadas!

O assunto também foi tema de uma edição da Websérie do Crea-PR, “Olhos do Paraná” – veiculada no canal do Conselho no Youtube em 2021 e de uma Live realizada em outubro do mesmo ano que destacou, entre outras questões, as partes mais fiscalizadas pelo Conselho nos condomínios no que diz respeito à Inspeção Predial: centrais de gás; elevadores; controle de pragas e SPDA – para raio.

Na live também foi citado o manual de fiscalização para Condomínios disponibilizado no site do Crea, que explica melhor como funcionam todas as atividades voltadas para essa questão.

Quanto mais debatermos a importância deste tema para a segurança da sociedade, mais resultados teremos na conscientização de profissionais e da população.



**Ricardo Rocha de Oliveira**  
**Presidente CREA-PR**



# SOMOS A SUDENGE

## ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO SUDOESTE DO PARANÁ

A SUDENGE, fundada em 21 de setembro de 1987, tem sede em Francisco Beltrão-PR, com área de abrangência estadual. Desde a sua criação, uma das finalidades da Associação é a colaboração com as autoridades governamentais, como órgãos técnicos e consultivos, no estudo e na busca de soluções relacionadas à categoria dos engenheiros e arquitetos.

No que tange as edificações, a atuação da SUDENGE é dar suporte aos profissionais das engenharias e conscientizar a população sobre as necessidades de manutenção e da inspeção prediais periodicamente, a fim de manter o bom estado de conservação dos imóveis, evitando riscos ou acidentes a moradores e usuários das edificações.

Conforme nossa visão, a SUDENGE quer ser reconhecida por sua atuação em defesa e promoção dos profissionais ligados à entidade e como instrumento de suporte e ações de interesse de toda a sociedade.

Entendemos que esse material informativo tem um papel fundamental na segurança e na preservação de vidas da população de nossa região e de nosso país.

Por fim, esperamos que este conteúdo atenda aos anseios e demandas da população e dos profissionais de Engenharia e Arquitetura.



# FIQUE POR DENTRO DAS NOVIDADES NA SUA PROFISSÃO E DE TUDO QUE O CREA-PR FAZ.



**CONECTE-SE  
ÀS NOSSAS  
PLATAFORMAS  
DIGITAIS.**

Siga nosso perfil no Instagram, Facebook, LinkedIn e Twitter, acompanhe os conteúdos exclusivos do nosso canal no YouTube, cadastre-se para receber o Informativo semanal pelo WhatsApp e acesse nosso site para ver as últimas notícias e ler a revista digital. Quem fica ligado no CREA-PR não perde nada.



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

[in linkedin.com/company/crea-pr](https://www.linkedin.com/company/crea-pr)  
[f facebook.com/creapr](https://www.facebook.com/creapr)  
[instagram.com/crea-pr](https://www.instagram.com/crea-pr)  
[twitter.com/CREA\\_PR](https://twitter.com/CREA_PR)

[📞 \(41\) 98712-4348](https://www.whatsapp.com/channel/00299a6579124348)  
[t.me/InformativoCreaPR](https://www.youtube.com/channel/UCtme/InformativoCreaPR)  
[www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)  
[youtube.com/creaparana](https://www.youtube.com/channel/UCcreaparana)



**mutua** PR  
Caixa de Assistência dos Profissionais do Crea

Já pensou em **oferecer** um **benefício corporativo** para os seus empregados?

Ofereça um plano de  
previdência e ajude-os  
a realizar sonhos.

 **TECNOPREV**



# ■ ■ O QUE É INSPEÇÃO ■ ■ PREDIAL?

Segundo a norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 16747 – Inspeção Predial (2020), desenvolvida pela Comissão de Estudos Inspeção Predial (CE-002:140.002) do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-002), a Inspeção Predial **é um conjunto de atividades (processos) de avaliação das condições técnicas da edificação**, que se fundamentam em atividades de:

- a) anamnese (diálogo entre o profissional de engenharia e arquitetura e seu cliente);
- b) vistoria sensorial;
- c) testes e verificações expedidas (opcionalmente).

Outras normas técnicas definem Inspeção Predial. Para conhecimento, apresentam-se conceitos complementares:

*“Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção”.*

**ABNT NBR 5674**

*“Verificação, através de metodologia técnica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação”.*

**ABNT NBR 15575-1**

Na prática, é uma avaliação com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e seus sistemas construtivos, observada os aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, utilização e operação, considerando as expectativas dos usuários.

Para tanto, o trabalho de inspeção predial considera a edificação como o corpo humano e, assim como em um check-up médico, que avalia cada parte ou elemento construtivo. Porém, ao tratar de uma edificação, na inspeção predial considera-se a edificação como um conjunto de sistemas e, assim, avalia cada parte ou elemento construtivo. O método dessa avaliação técnica é estabelecido pelas normas da ABNT NBR específicas de cada sistema ou elemento construtivo. Porém, no geral se estabelece etapas mínimas de inspeção, que inclui:

- Levantamento de dados e documentação;
- Análise dos dados e documentação;
- Anamnese para identificação de características construtivas;
- Vistorias das edificações (análise sensorial);
- Recomendações das ações necessárias;
- Organização das prioridades;
- Avaliação da manutenção e uso;
- Redação e emissão do registro da inspeção predial.

Portanto, é uma atividade que possui norma e métodos próprios que servem para classificar as deficiências constatadas nas edificações, com visão sistêmica, gerando uma lista de prioridades técnicas com orientações ou recomendações para a sua correção.

Ainda, a inspeção predial pode ser classificada em três níveis de complexidade, de acordo com as premissas de cada contratação, do tipo de edificação e do estado em que a mesma se encontra.

### Fluxograma 1: Processo de Inspeção Predial

#### **Anamnese**

- Análise documental;
- Entrevista com os usuários/ envolvidos;
- Pesquisa do histórico da edificação e entorno.

#### **Vistoria de campo**

- Vistoria sensorial;
- Ensaios / testes expeditos;
- Registro fotográfico / croquis.

#### **Elaboração do Parecer / Laudo**

- Análise dos dados;
- Lista de irregularidades por prioridade;
- Definição de ações de correção / mitigação;
- Classificação do desempenho aparente.







# QUAL O OBJETIVO DA INSPEÇÃO PREDIAL?

Ainda segundo a referida Norma (ABNT NBR 16747, 2020), o objetivo da Inspeção Predial é apurar as causas de anomalias, manifestações patológicas e falhas de manutenção mais significativas (ou seja, aquelas que comprometem o desempenho da edificação), sendo depois classificada sua respectiva importância, assim como a indicação das ações necessárias para assegurar a conservação desses imóveis.

Assim, a IP traz uma série de vantagens. O síndico poderá obter uma visão ampla e detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, conhecendo os pontos críticos a serem corrigidos.

**Por abordar uma lista de prioridades técnicas como o objetivo de auxiliar a gestão predial, o laudo de Inspeção Predial apresenta prioridades. Isso proporciona ao síndico subsídios para tomada de decisão, a fim de garantir uma manutenção mais eficiente e menos onerosa.**

Dentre as aplicabilidades da inspeção e suas vantagens, destacam-se:



- ✓ Auxilia na revisão de manuais de síndico e proprietários, quando contratada na época da assistência técnica da construtora, a fim de subsidiá-la;
- ✓ Preserva a garantia da construção, quando aliada ao manual do síndico e proprietários, para melhor orientar o condomínio na boa prática das atividades de manutenção já recomendadas pela construtora;
- ✓ Verifica o estado de conservação da edificação, além de informar as condições gerais da edificação, podendo ser utilizado em avaliações de imóveis, além de estudos de valorização e modernização;
- ✓ Auxilia em transações imobiliárias (compra e venda de imóveis e locação), informando o estado de conservação, alertando para eventuais necessidades de reparos importantes;
- ✓ Auxilia na gestão condominial (síndico e administradora), quando elaborada dentro de uma periodicidade, a fim de atestar e verificar a evolução do estado de conservação do imóvel, além de auxiliar a boa manutenção.



# O LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Cumpridas as etapas do trabalho, é gerado o LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL. Laudo não é relatório ou lista de checklist, contendo termos “sim ou não”, “atende ou não atende”, “verificado ou não verificado”, “existente ou inexistente”. Não é lista de preenchimento de lacunas ou para assinalar “xizinhos”.

**Laudo é o documento que segue diretriz técnica para ser elaborado, a fim de abranger todo objeto da ação e fundamentar a conclusão**, contendo todas as patologias e/ou não conformidades identificadas, criteriosamente descritas e ilustradas com fotografias e com a classificação quanto:

- Ao risco e grau de urgência;
- Prioridades e orientações técnicas;
- Estado de conservação.

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia na NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NACIONAL/2012, recomenda TÓPICOS ESSENCIAIS DO LAUDO, dos quais listamos alguns:

- Identificação do solicitante;
- Classificação do objeto da inspeção;
- Localização;

- Data da diligência;
- Descrição técnica do objeto;
- Tipologia e padrão construtivo;
- Utilização e ocupação;
- Idade da edificação;
- Nível utilizado;
- Documentação solicitada, documentação entregue e documentação analisada;
- Descrição do critério e método da inspeção predial;
- Das informações gerais consideradas;
- Lista de verificação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados, descrição e localização das respectivas anomalias e falhas constatadas;
- Classificação e análise das anomalias e falhas quanto ao grau de risco;
- Indicação de prioridade;
- Avaliação da manutenção e condições de uso da edificação e dos sistemas construtivos;
- Recomendações técnicas;
- Recomendações gerais e de sustentabilidade;
- Relatório fotográfico;
- Recomendação do prazo para nova inspeção predial;
- Data do laudo e assinatura do(s) profissional (ais) responsável (eis), acompanhado do nº do Crea;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).



# O QUE DEVE SER INSPECIONADO?

A lista dos componentes e equipamentos dos diversos sistemas e subsistemas construtivos, a serem vistoriados pelos inspetores prediais, deve ser proporcional e adequada à complexidade da edificação e ao nível de inspeção a ser realizado.

Dessa forma, os seguintes sistemas construtivos devem ser inspecionados, cada um com uma periodicidade intrínseca estabelecida por normas técnicas ou estudo específico de periodicidade e analisados pelo inspetor predial, profissional legalmente habilitado, consideradas as etapas desse trabalho:

- Elementos estruturais aparentes;
- Sistemas de vedação (externos e internos);
- Sistemas de revestimentos, incluindo as fachadas;
- Sistemas de esquadrias;
- Sistemas de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho, como infiltrações;
- Sistemas de instalação hidráulica (água fria e quente, gás, esgoto sanitário, águas pluviais, reuso de água e esgoto, etc);
- Sistemas de instalação elétrica;
- Geradores;

- Elevadores;
- Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para-raios);
- Sistema de combate a incêndio;
- Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas, etc);
- Acessibilidade, dentre outros.

**Além dos sistemas construtivos que devem ser inspecionados, a análise de documentos também é parte do trabalho da Inspeção Predial. Esses documentos devem ser solicitados pelo inspetor, no início dos trabalhos, conforme apresentado nas etapas da inspeção.**

NOTA: a documentação pode compreender em relação à esfera **administrativa** (alvará de funcionamento, regimento interno do condomínio, etc.), **documentos técnicos** (projetos técnicos, memoriais descritivos, etc.), **documentações relativas às manutenções e operações da edificação** (laudos de inspeções prediais anteriores, planos de manutenção, relatórios de inspeção anual de elevadores, relatórios de ensaios, etc.)

# ■ ■ INSPEÇÃO PREDIAL, ■ ■ A MANUTENÇÃO E A REFORMA

Inspeção predial não é manutenção da edificação. É uma das ferramentas que auxiliam na elaboração ou na revisão do plano de manutenção e na gestão predial.

A inexistência de manutenção nos edifícios causa prejuízo funcional aos sistemas, perda precoce de desempenho e redução do prazo de vida útil. Logo, quando não se faz manutenção, os gastos com reparos corretivos e reformas são maiores e ocorrem de forma mais acentuada e precoce.

Uma confusão conceitual muito comum é o gestor entender que conservação e limpeza são o exercício da manutenção. Na verdade são itens indispensáveis para a realização da manutenção, mas a manutenção em si é um serviço técnico e especializado a ser elaborado por engenheiros.

Se for realizada sem critério técnico, a manutenção pode causar falhas, gastos indevidos sem os benefícios esperados, danos materiais, físicos e psicológicos aos usuários e a terceiros, além de desvalorização acentuada do imóvel, indenizações acidentárias, condenações jurídicas por negligência, impedimento ao uso, interdições e afetar a qualidade de vida e a saúde de seus ocupantes.



Portanto a manutenção é investimento feito no patrimônio que garante principalmente a funcionalidade e a segurança no uso das instalações e dos sistemas da edificação, evitando desvalorizações do bem e mantendo a vantagem competitiva no mercado.

De acordo com a ABNT NBR 16.280:2014 – Norma de Reforma em Edificações – Sistemas de Gestão de Reformas – Requisitos, têm-se como definição para reforma de edificação: “Alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança e que não seja manutenção”.

As reformas em geral podem ocorrer nas edificações para repor sistemas que já se encontram com vida útil ultrapassada, como também para alterar suas características iniciais, seja para modernizar ou para atender a novos critérios de uso dos espaços.

Assim, as reformas, tanto quanto as atividades de manutenção, necessitam de profissionais habilitados para sua execução, porque envolvem prestações de serviços de engenharia. Logo, é obrigatório ter profissionais legalmente habilitados como responsáveis técnicos.



## É DE SUMA IMPORTÂNCIA QUE O CONDOMÍNIO CONTRATE PROFISSIONAIS QUALIFICADOS E RESPONSÁVEIS

A **SUDENGE** conversou com a responsável pela empresa Conlli Administradora de Condomínios, localizada nas cidades de Francisco Beltrão e Pato Branco, Sudoeste do Paraná e com membros da Associação Paranaense das Gestoras de Condomínios, sobre o tema da Inspeção Predial em nossa região e estado.

- **FALA CONLLI:**

“A Inspeção Predial é um assunto que tem despertado uma preocupação crescente no nosso meio da gestão condominial por impactar na prevenção de avarias, na segurança para os usuários, garantindo o funcionamento adequado dos sistemas e melhorando o uso dos imóveis com ganhos também nas condições de ocupação.

Em diversos municípios, a Inspeção Predial já se tornou Lei, passando a ser obrigatória devido ao seu grau de importância.

Com frequência, a Conlli realiza eventos, ações e diálogos de capacitação aos síndicos com o objetivo de repassar informações sobre diversos assuntos. E a Inspeção predial é um deles, onde se enfatiza a responsabilidade do síndico em conduzir os cuidados com relação à manutenção da edificação.

A orientação é que o síndico, como representante do condomínio, contrate um profissional qualificado (engenheiro ou arquiteto), inscrito no seu devido Conselho regulador, para a realização do serviço, o qual também poderá auxiliar na elaboração de um plano de manutenções”.

**Mariane Zilli Molin, diretora da Conlil Gestão de Condomínios, vice-presidente da Associação Empresarial (ACEFB) para Assuntos de Meio Ambiente e Responsabilidade Social e vice-presidente de relações institucionais da Associação das Administradoras de Condomínios do estado do Paraná (AA CEP).**

- **FALA ASSOCIAÇÃO PARANAENSE DAS GESTORAS DE CONDOMÍNIOS:**

O tema Inspeção Predial nos condomínios é recorrente quando o síndico decide contratar uma administradora para assessorá-lo em suas rotinas.

Ainda mais após a criação do “Código de Defesa do Consumidor”, onde as construtoras, para se precaverem de possíveis problemas, entregam o Manual da Obra no ato da instalação do mesmo e recebimento das áreas comuns.

Com a função de assessorar os síndicos, os quais respondem civil e criminalmente pelo condomínio, cabe às administradoras de condomínio orientá-los sobre a importância de manter as manutenções em dia, auxiliar na previsão orçamentária coerente e que abranja os custos com essas manutenções preventivas, registrando-as quando realizadas, evitando problemas futuros com possíveis perdas de garantias da obra.

Quando o condomínio é considerado antigo, o desafio das administradoras e síndicos é outro: se as manutenções não estão em dia, é preciso realizar um levantamento dos itens das manutenções preventivas que, por vezes, já se tornaram emergenciais. Na sequência, definem-se as prioridades junto ao síndico, conselho e a assembleia de condomínio.

Lembramos que nos dois casos, seja condomínio novo ou antigo, é de suma importância que o condomínio contrate profissionais qualificados, com seus devidos registros em órgão de classe, bem como empresas especializadas para a realização das inspeções de obras, reparos ou manutenções preventivas.

**Claudio Marcelo Baiak, presidente da Associação das Administradoras de Condomínios do Estado do Paraná (AA CEP).**



**Confie em uma administradora  
que zela pelo bem patrimonial do  
seu condomínio.**



**Das documentações iniciais de obra  
ao cuidado diário da vida em condomínio.**

 [www.conlli.com.br](http://www.conlli.com.br)  [conlli.condominios](https://www.instagram.com/conlli.condominios)  [conlli.com.br](https://www.facebook.com/conlli.com.br)  46 99909-0023

ÓTICA  
ESPECIALISTA



PROCURE A ESPECIALISTA  
MAIS PERTO DE VOCÊ!

**Dois Vizinhos**

46 3536-2258 | 9 9903-0565  
Rua 28 de Novembro, 158 - Centro

**Francisco Beltrão**

46 3524-5704 | 9 9934-4452  
Av. Júlio Assis Cavalheiro, 885 - Centro

**Realeza**

46 3543-3002 | 9 9975-5099  
Av. Bruno Zution, 3391 - Centro



# RESPONSABILIDADES E LEGISLAÇÃO

O Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

“Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.”

Dessa forma, fica claro que os problemas construtivos da edificação nova são de responsabilidade do construtor e incorporador. O Código Civil estabelece que:

“Art. 1.348. Compete ao Síndico; V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.”

Geralmente, a responsabilidade por acidentes prediais decorrentes de fatores funcionais, principalmente os descuidos com a manutenção das edificações, é atribuída ao proprietário ou síndico.

Por outro lado, o Código Consumerista veda no inciso VIII do artigo 39, a colocação de qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT NBR 5.674, no item 5, observa o que segue:

“5.1. O proprietário de uma edificação, responsável pela sua manutenção, deve observar o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação, se houver”.

“5.3. O proprietário pode delegar a gestão da manutenção de uma edificação para uma empresa ou profissional legalmente habilitado”.

Quanto à legislação sobre a obrigatoriedade da Inspeção Predial ou Vistoria do Check-Up nas edificações, é assunto atualmente debatido. De alguma forma, isso objetiva a prevenção de acidentes como os ocorridos no Paraná, dentre outros estados já noticiados pela imprensa.

É importante o síndico ter a consciência de sua responsabilidade, pois a inspeção predial realizada com a boa técnica pode oferecer muito mais do que o simples atendimento a uma norma ou lei.



Além de seguir rigorosamente as orientações do Laudo de Inspeção Predial para se resguardar, o síndico ou o proprietário devem exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (CREA), conforme Lei 6.496/1977, que determina a obrigatoriedade de anotação em todos os contratos escritos ou verbais, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia e à Agronomia.

Assim, é importante o gestor verificar que isso, mesmo obrigatório, se realizado com a boa técnica, pode oferecer muito mais do que o simples atendimento a uma lei. Note-se que a Inspeção Predial tem como finalidade principal a orientação da Manutenção, contribuindo para a segurança e o uso adequado dos sistemas construtivos.



## **O SISTEMA CONFEA/CREA NÃO TEM SE EXIMIDO DE SUA MISSÃO PRINCIPAL DE PROMOVER A DEFESA E A ORIENTAÇÃO DA SOCIEDADE**

A SUDENGE conversou com a Conselheira do CREA-PR e Especialista em Engenharia de Avaliações de Bens e Perícias, Engenheira Civil Vera Regina Fiori Dias e fez a seguinte indagação:

**Para o sistema CONFEA/CREA, qual a importância da inspeção e manutenção predial, qual a função do Conselho neste quesito e o que o sistema está fazendo em relação ao tema?**

A Inspeção Predial e a Manutenção Predial são assuntos recorrentes e considerados relevantes dentro do Sistema CONFEA/-CREA, pois exigem profissionais habilitados e qualificados para exercer tanto uma como a outra atividade. Não devemos desassociar a manutenção da inspeção predial.

A manutenção é o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação, enquanto a inspeção predial é o processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e seus sistemas. Em outras palavras, a inspeção predial (ou vistoria periódica) ocupa a função de um exame “clínico geral”, onde se verifica a “saúde da edificação”. A manutenção, poderíamos dizer, é o remédio ou a prevenção da “doença”.

Vale observar que o gestor de um imóvel (síncico, administrador ou proprietário) tem a responsabilidade de preservar e proporcionar sua manutenção, promovendo a segurança aos moradores e/ou usuários, com intervenções para sanar problemas antes que se tornem graves ou de risco.

A inspeção predial deve preceder a realização da manutenção. Durante a vistoria se identificam os problemas, falhas, anomalias e/ou patologias existentes e se elabora um plano de manutenção, definindo a priorização das providências, além de preparar um calendário de vistoria para cada sistema da edificação (fachadas, sistema estrutural, sistemas elétricos, mecânicos e hidráulicos), de tal forma que possibilite o planejamento do provisionamento orçamentário para as atividades de manutenção.

Ao se realizar a inspeção com periodicidade, os gastos com manutenção diminuem, visto que é sempre mais barato prevenir do que remediar!!!

Mas não é só isso. Aumenta-se a vida útil do imóvel, reduz o prêmio de seguro, proporciona mais segurança e conforto, mantém a valorização do imóvel e mantém a funcionalidade e bom desempenho dos sistemas que compõem a edificação.

Por ser fundamental para a segurança da sociedade, o Sistema CONFEA/CREA não tem se eximido de sua missão principal: promover a defesa e a orientação da sociedade, por intermédio da efetiva fiscalização do exercício profissional e do aperfeiçoamento técnico-profissional, visando sempre à prevalência do interesse público.

O CREA PR, através de seus Conselheiros, tem levado o tema à sociedade através de “lives” em redes sociais, divulgando e esclarecendo através da webserie “Olhos do Paraná”, formulando proposta de minuta de projeto de lei sobre inspeção predial e vistorias periódicas, a fim de contribuir com o poder público dos municípios. Recentemente, a direção do CREA-PR realizou inspeção em todos os imóveis que vêm sendo ocupado pelas suas Regionais e suas Inspetorias, demonstrando para a sociedade a importância desta atividade, proporcionando segurança e conforto aos seus colaboradores e usuários.

O CREA-PR, no cumprimento de sua missão, fiscaliza se estas atividades – inspeção e manutenção – estão sendo executadas por profissionais habilitados e devidamente registrados no Sistema CONFEA/CREA com a devida emissão da ART. Lembrando que para todo serviço ou obra de engenharia deve ser emitida uma ART – Anotação de Responsabilidade Técnica. É a ART que define o profissional responsável pelo serviço ou obra de engenharia.

Há, ainda, muitas barreiras a serem vencidas, visto que poucos gestores de imóveis entendem que vistorias periódicas e de manutenção preventiva são investimentos a longo prazo.



**Engª Civil Vera Regina Fiori Dias**

Especialista em Engenharia de Avaliações de Bens e Perícias  
Associada ao IBAPE-PR – Instituto de Avaliação e Perícias do Paraná  
Diretora de Relações Institucionais do IBAPE Nacional  
Conselheira Titular do CREA-PR (2023/2025)  
Coordenadora da Comissão de Avaliação e Perícia do CREA-PR.



## **ART/RRT e Responsabilidade**

Manutenção e Gestão Predial são de responsabilidade do síndico da edificação. Isso é estabelecido pela norma técnica da ABNT NBR 5674. No Laudo de Inspeção Predial, há orientações e observações sobre a manutenção do prédio em questão. Se essas orientações não forem seguidas pelo proprietário ou responsável legal pela edificação, o profissional ou a empresa se eximem da responsabilidade técnica.

Além de seguir rigorosamente as orientações do Laudo de Inspeção Predial, para se resguardar, o síndico ou o proprietário devem exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (CREA) ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (CAU), documento que comprova que aquela obra ou aquele projeto foi elaborado/inspecionado por um profissional habilitado.

A emissão da ART ou RRT evita o exercício ilegal das profissões das áreas técnicas, além de servir como um instrumento de defesa, pois formaliza o compromisso do profissional com a qualidade dos serviços prestados. Trata-se de um importante instrumento de registro dos deveres e direitos do profissional e do contratante.

A ART ou a RRT também pode ser adotada como prova da contratação do serviço, indicando a extensão dos encargos, os limites das responsabilidades das partes e a remuneração correspondente ao serviço contratado, o que possibilita que se exerçam simultaneamente as funções de contrato, certificado de garantia e registro de autoria.





# NovaEra

empreendimentos imobiliários

**Diferencial** no mercado imobiliário,  
muito além da **compra** e **venda** de imóveis!

- Projetos de arquitetura e engenharia
- Laudos de inspeção predial
- Regularização de imóveis
- Incorporação imobiliária
- Instituição de condomínio
- Assessoria e consultoria jurídica
- Avaliação de imóveis

**Entre em contato ou visite - nos:**

Rua Ponta Grossa, 2088  
45.506-0088 | 99120-0404

@novaera.move.afo  
@estrutura.construtora





## COMO CONTRATAR UMA INSPEÇÃO PREDIAL?

Segundo a ABNT NBR 16.747 (2020), a Inspeção Predial deve ser realizada apenas por profissionais habilitados pelos conselhos profissionais na área de engenharia e arquitetura (CREA ou CAU), dentro das respectivas atribuições profissionais contempladas nas Leis Federais 5.194 (de 21/12/1966) e 12.378 (de 31/12/2010), e resoluções do CONFEA, sendo recomendável que os profissionais possuam especialização ou capacitação na área específica e instruções complementares sobre desempenho das edificações, patologia das edificações, manutenção predial e/ou temas correlatos.

Segundo a ABNT NBR 16747 (2020), a Inspeção pode ser realizada por equipe multidisciplinar, conforme a complexidade e/ou especificidade das instalações existentes na construção.

Segundo a ABNT NBR 5.674 (ABNT, 2012), as atividades de inspeção rotineira podem ser realizadas por empresa capacitada, empresa especializada ou equipe de manutenção local, dependendo da complexidade do sistema.

**Nota:** a Associação Sudenge possui em seu quadro de associados, profissionais capacitados para a prestação de serviços relacionados à Inspeção Predial.



A ART ou a RRT também pode ser adotada como prova da contratação do serviço, indicando a extensão dos encargos, os limites das responsabilidades das partes e a remuneração correspondente ao serviço contratado, o que possibilita que se exerçam simultaneamente as funções de contrato, certificado de garantia e registro de autoria.

## **AFINAL, QUAL A PERIODICIDADE DA INSPEÇÃO PREDIAL?**

Não está prevista na norma ABNT a periodicidade da Inspeção Predial, ficando a cargo do inspetor defini-la. Também, não existe muita uniformidade nos prazos legais e mesmo de autores sobre o tema da área, porque isso depende muito da exposição ao meio e qualidade do sistema de gestão de manutenção implantado.

**A ordem dos prazos gira em torno de 5 a 10 anos para edificações novas e de 1 a 5 anos para edificações antigas.**





## OS SISTEMAS DO MEU EDIFÍCIO POSSUEM VIDA ÚTIL?

A Norma de Desempenho NBR 15575 (ABNT, 2013), em caráter informativo, dispõe de parâmetros de desempenho para os diversos sistemas da edificação. Em seus anexos, aborda considerações sobre durabilidade e vida útil da edificação, além de diretrizes para o estabelecimento dos mínimos prazos de garantia para os elementos, componentes e sistemas do edifício habitacional. No entanto, a Norma Técnica 17170 (ABNT, 2022) recém lançada, veio com o objetivo de contribuir com a NBR 15575 (ABNT, 2013) e fixar de forma clara e detalhada os prazos de garantia tecnicamente adequados e justos para diversos sistemas construtivos, componentes e equipamentos das edificações, e que deverão ser adotados por incorporadoras, construtoras e empreiteiros.

Embora a vida útil da edificação ser uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes, ou seja, o período de tempo em que estes elementos se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, é dever do gestor adotar medidas e a **realização dos serviços de manutenção**, conforme especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação **para preservar e aumentar a vida útil da edificação**.

Logo, os prazos de garantia possuem interferência direta em relação aos cuidados que os gestores aplicam na edificação. Assim, para saber mais sobre a vida útil dos sistemas da sua edificação, consulte a NBR 17170 (2022) ou entre em contato com um profissional habilitado.

## **HONORÁRIOS A SEREM PAGOS AOS PROFISSIONAIS DAS ENGENHARIAS**

Entende-se por **HONORÁRIOS** o reconhecimento da prestação de serviços por uma profissão tida como nobre, em face da sua utilidade social e do esforço e empenho daquele que a exerce. O regulamento de **HONORÁRIOS PROFISSIONAIS MÍNIMOS** para serviços de Engenharia e Arquitetura determina o valor mínimo a ser cobrado por esses serviços, sob pena de Infração ao Código de Ética Profissional (artigo 4º, III; 5º, a; 6º, III, a, da Resolução 1002/2002 do CONFEA), que visa a coibir honorários irrisórios.

O profissional responsável e ético respeita os parâmetros mínimos estabelecidos por sua entidade de classe. As tabelas de honorários fornecidas por essas entidades estabelecem sempre o mínimo, cabendo ao profissional estipular seus honorários, levando em consideração o bom senso e a ideia de justo, sem pretensão exploratória.

Recomenda-se que os honorários devam ser fixados por escrito e antecipadamente, devendo sempre ser anotada a **ART – Anotação de Responsabilidade Técnica** junto ao CREA/PR, constando nesta o valor total dos honorários. Caso o cliente contrate somente um estudo ou anteprojeto da obra, e estes venham a ser usados para a execução da obra ou para o desenvolvimento final do projeto por outro profissional, sem o consentimento daquele que elaborou o anteprojeto, tal utilização será suscetível de aplicação das sanções legais, entre outras, àquela disposta na Lei de Direitos Autorais e na Lei nº 5.194/66.





## PROFISSIONAIS ASSOCIADOS À SUDENGE

Busque por profissionais ligados à uma entidade de classe, isso irá lhe garantir mais confiabilidade nos serviços a serem prestados, além da garantia de estarem seguindo as normas e leis vigentes.

A SUDENGE possui profissionais nas áreas da Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia Elétrica, Engenharia de Segurança no Trabalho, Engenharia Ambiental, Engenharia Florestal e Engenharia da Produção.

Os profissionais associados à SUDENGE e seus contatos podem ser acessados através das nossas redes sociais:

 @sudengepr

 facebook.com/associacao.sudenge

■ [www.sudenge.com.br](http://www.sudenge.com.br)

## TELEFONES ÚTEIS

- **CREA-PR** (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) – (46) **3524-4279**
- **MÚTUA-PR** (Caixa de Assistência dos Profissionais do CREA) – (41) **3253-5446**
- **CAU/PR** (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) – (46) **3025-2622**
- Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão – (46) **3520-2121**
- Secretaria Municipal de Viação e Obras – (46) **3520-2122**
- Vigilância Sanitária de Francisco Beltrão – (46) **3520-2131**
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Francisco Beltrão – (46) **3523-6347**

1º Ofício de Registro de Imóveis – (46) **3523-2421**

2º Ofício de Registro de Imóveis – (46) **3523-4732**

**IAT** (Instituto Água e Terra) – (46) **3524-3601**

**Sanepar** – 0800 200 0115

**Copel** – 0800 51 00 116

Corpo de **Bombeiros** – (46) 3905-2111

**Defesa Civil** – (46) 3520-2123

**SUDENGE/ACEFB** (Associação Empresarial de Francisco Beltrão)

(46) **3905-1450** / [sudengepr@gmail.com](mailto:sudengepr@gmail.com)



# CAÇA PALAVRAS SUDENGE

C T P C I V I L T E E O  
S R S P D E O T I N M U  
U A E O C T R R M G Ú R  
D P G A A W P C E E T B  
E I U U P M W O C N U A  
N R R Y H R B N Â H A N  
G P A R A N Á F N A O I  
E E N G E N H E I R O S  
E E Ç P B H D A C I D M  
W T A R N A T H A A Y O  
S U D O E S T E T H R K  
A E E T R A B A L H O U

SUDENGE  
SUDOESTE  
TRABALHO  
URBANISMO

MÚTUA  
PARANÁ  
SEGURANÇA

ENGENHARIA  
ENGENHEIROS  
MECÂNICA

CIVIL  
CONFEA  
CREAPR



As palavras deste caça palavras estão escondidas no horizontal, vertical e diagonal, sem palavras ao contrário!



# IMPRESSÃO COM QUALIDADE E AGILIDADE

A Editora Jornal de Beltrão S/A adquiriu uma impressora Konica Minolta, conhecida como 'gráfica rápida'. O equipamento garante excelente qualidade de impressão e é ideal para atender serviços de baixa tiragem.

A gráfica rápida é muito indicada para impressão de materiais como:

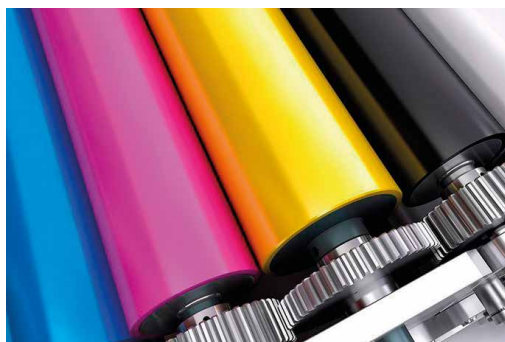
- ⊕ CARTÕES DE VISITA
- ⊕ PASTAS
- ⊕ BLOCOS
- ⊕ FICHAS
- ⊕ CALENDÁRIOS
- ⊕ ÍMÃS DE GELADEIRA,
- ⊕ CONVITES,
- ⊕ AGENDAS
- ⊕ PÔSTERS
- ⊕ LIVROS

**GRÁFICA DO JORNAL DE BELTRÃO AGORA  
TEM TAMBÉM IMPRESSÃO DIGITAL**



## IMPRESSO É COR E VIDA PARA O SEU NEGÓCIO

E, para quem tem necessidade de tiragens maiores, como é o caso dos panfletos de ofertas, a Gráfica JdeB dispõe de impressoras off-set.



SERVIÇOS GRÁFICOS COM QUALIDADE E  
AGILIDADE É COM A EDITORA JORNAL DE BELTRÃO S/A



**JORNAL DE  
BELTRÃO**

Solicite orçamentos pelo fone  
(46) 3520-4000 — o número  
também é Whats App.

# GESTÃO SUDENGE 2023/2025



**PRESIDENTE  
E SUPLENTE DE CONSELHEIRO DO CREA-PR**  
Eng. Civil Vinicius Perin



**VICE-PRESIDENTE**  
Eng. Mecânico Vitor Augusto Pedrotti



**PRIMEIRO TESOUREIRO**  
Eng. Mecânico Jordan Chan Bekoski



**SEGUNDO TESOUREIRO**

Eng. Eletricista Diego Faenello



**PRIMEIRO SECRETÁRIO**

Eng. Ambiental Antonio Daniel Vieira da Luz



**SEGUNDO SECRETÁRIO**

Eng. Mecânico Cesar Rubert



**DIRETOR DE MARKETING**

Eng. Civil Vinícius Ferreira Bueno



**COORDENADORA COMITÊ  
MULHERES SUDENGE**

Eng. Civil Leticia Giacomini



**CONSELHEIRO DO CREA-PR**

Eng. Civil Thiago Aurelio Lorenzetti



**sudenge** SINCE 1987

UMA ÚNICA HISTÓRIA, UM NOVO CAMINHO



Diretoria Sudenge - 2023





Patrocínio



Apoio

