

INSPEÇÃO PREDIAL

**PREVENÇÃO E SEGURANÇA
PARA O IMÓVEL**



CREA-MG
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais



ART

**Quem tem
orgulho do que
faz, assina
embaixo**



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais

INSPEÇÃO PREDIAL

**Prevenção e Segurança
para o imóvel**



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais

FICHA CATALOGRÁFICA

C755c

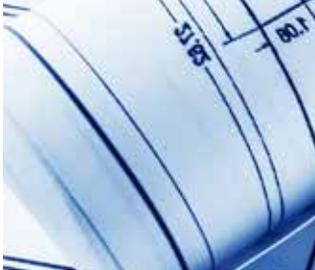
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais.

Inspeção predial : prevenção e segurança para o imóvel /
Comissão de Avaliação, Perícia e Arbitragem-Capa – CREAMG. –
Belo Horizonte : CREA-MG, 2023.

48 p.: il. color.

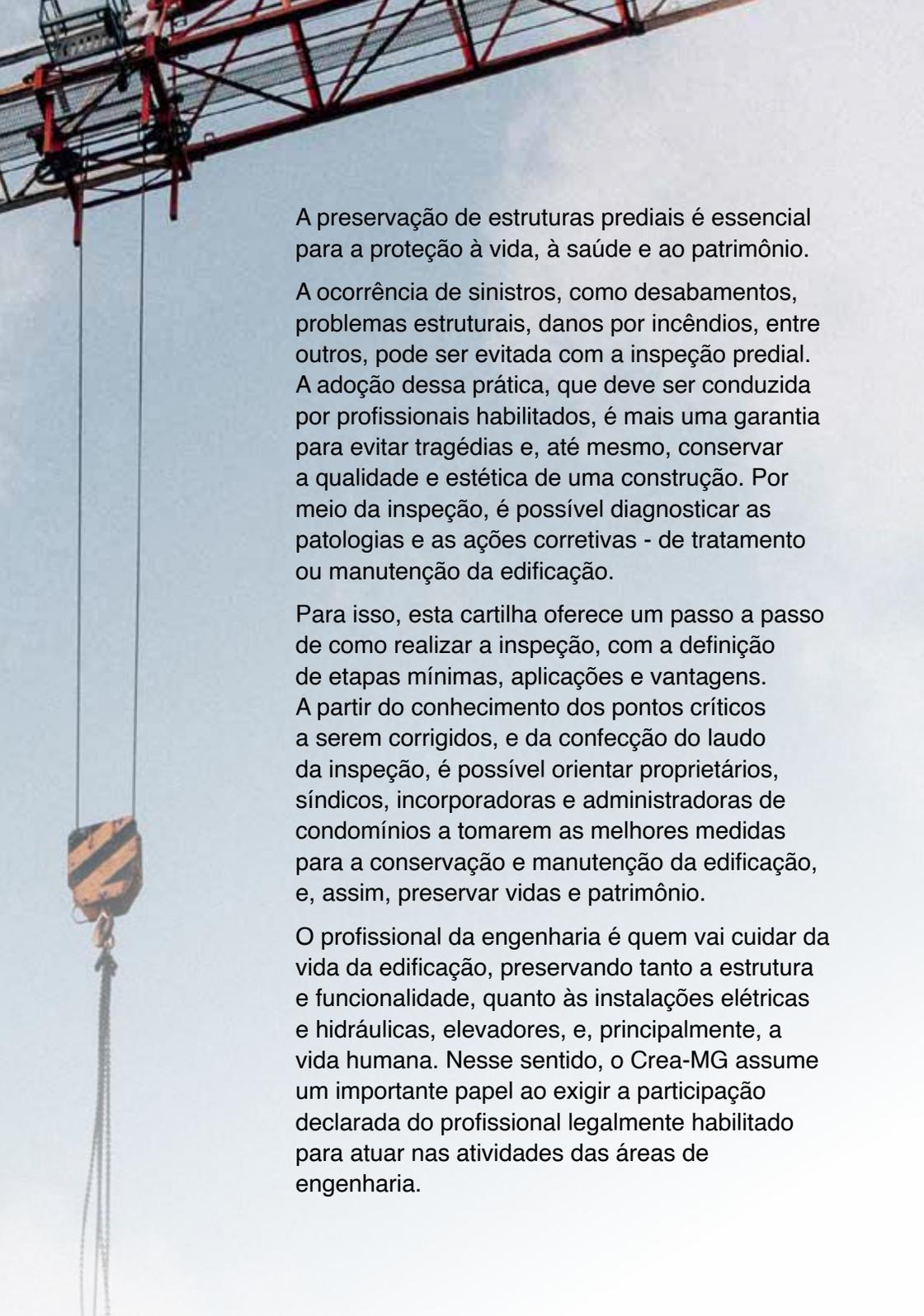
I. Engenharia. II. Inspeção Predial. III. Reforma. IV. Síndico.
V. Condôminos. VI. Acessibilidade. VII. Manutenção
Preventiva. VIII. Gestão condominial. IX. Título

CDU 69.059(035)



O Crea-MG reuniu informações objetivas, tendo como referências as Normas Técnicas vigentes no Brasil, com o propósito de orientar os serviços técnicos de inspeção predial que deverão ser executados por profissionais habilitados e empresas regulares.





A preservação de estruturas prediais é essencial para a proteção à vida, à saúde e ao patrimônio.

A ocorrência de sinistros, como desabamentos, problemas estruturais, danos por incêndios, entre outros, pode ser evitada com a inspeção predial. A adoção dessa prática, que deve ser conduzida por profissionais habilitados, é mais uma garantia para evitar tragédias e, até mesmo, conservar a qualidade e estética de uma construção. Por meio da inspeção, é possível diagnosticar as patologias e as ações corretivas - de tratamento ou manutenção da edificação.

Para isso, esta cartilha oferece um passo a passo de como realizar a inspeção, com a definição de etapas mínimas, aplicações e vantagens. A partir do conhecimento dos pontos críticos a serem corrigidos, e da confecção do laudo da inspeção, é possível orientar proprietários, síndicos, incorporadoras e administradoras de condomínios a tomarem as melhores medidas para a conservação e manutenção da edificação, e, assim, preservar vidas e patrimônio.

O profissional da engenharia é quem vai cuidar da vida da edificação, preservando tanto a estrutura e funcionalidade, quanto às instalações elétricas e hidráulicas, elevadores, e, principalmente, a vida humana. Nesse sentido, o Crea-MG assume um importante papel ao exigir a participação declarada do profissional legalmente habilitado para atuar nas atividades das áreas de engenharia.

As verificações são feitas por base nas normas técnicas regulamentadoras, algumas delas são a NBR 16747, que estabelece conceitos, diretrizes e procedimentos relativos à inspeção predial; a NBR 5674, que define requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações; e a NBR 14037, que regulariza a forma como os manuais de operação, uso e manutenção de uma edificação devem ser feitos.

Enquanto não há legislações específicas sobre o tema, a nível estadual e federal, esperamos que a população se conscientize da importância da realização das inspeções, e que os governantes e legisladores se sensibilizem, criando mecanismos legais para que as inspeções periódicas sejam obrigatórias.

Estamos de portas abertas para atender a todos e esclarecer as possíveis dúvidas. Uma boa leitura!

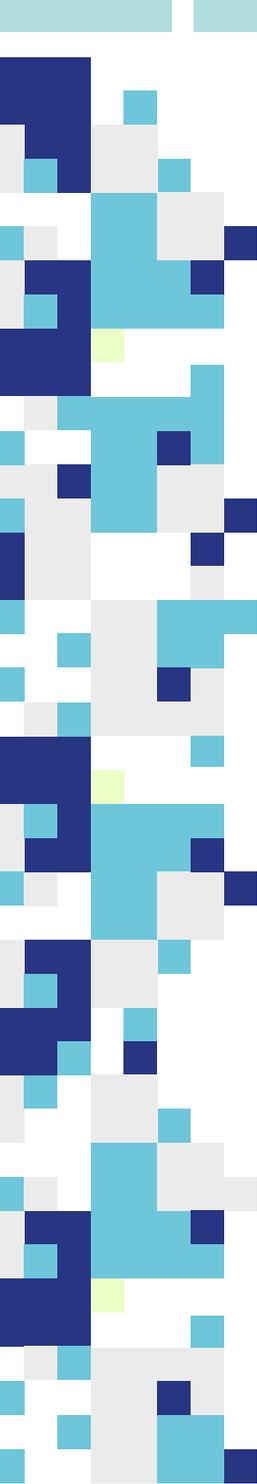
Engenheiro civil
Lucio Fernando Borges
PRESIDENTE DO CREA-MG





SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
INSPEÇÃO PREDIAL	11
DEFINIÇÃO	11
Etapas mínimas de inspeção predial	11
FINALIDADE	14
Aplicações e vantagens da inspeção predial.....	16
LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL	17
O QUE DEVE SER INSPECIONADO	19
INSPEÇÃO PREDIAL, MANUTENÇÃO E REFORMA	22
RESPONSABILIDADES E LEGISLAÇÃO	24
ADMINISTRADORES DA EDIFICAÇÃO.....	24
Contrate profissionais habilitados e empresas regulares.	25
Exija sua ART!	28
PROFISSIONAIS E EMPRESAS DE ENGENHARIA, AGRONOMIA E GEOCIÊNCIAS ..	30
FIQUE EM DIA COM O CREA-MG	30
RESPONSABILIDADES DOS PROFISSIONAIS	32
LEGISLAÇÃO FEDERAL	34
NORMAS TÉCNICAS.....	35
DE QUEM É A RESPONSABILIDADE?.....	36
Problemas construtivos em edificação nova	36
Acidentes decorrentes de descuidos com a manutenção	37
Quando não se segue as orientações técnicas.....	38
CREA-MG.....	40
FAÇA SUA DENÚNCIA	42
Exercício Ilegal da Profissão	43
Infração ao Código de Ética	43
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44



INTRODUÇÃO

No decorrer dos últimos anos, a construção civil brasileira iniciou uma busca efetiva de melhorias no desempenho das edificações baseada, entre outros aspectos, em atividades de manutenção e conservação predial.

Os conceitos de inspeção predial, apresentados em linguagem simples, têm como objetivo orientar proprietários, síndicos, incorporadoras e administradoras de condomínios, além dos profissionais das áreas de engenharia, agronomia e geociências.

Na inspeção, as anomalias ou falhas constatadas serão analisadas e classificadas de acordo com o grau de risco. Assim, o responsável pelo imóvel terá um direcionamento dos serviços e reparos que devem ser feitos, além da ordem cronológica em que deverão ser realizados, possibilitando planejar todos os gastos necessários.

Esse tema vem ganhando destaque devido à ocorrência de vários sinistros, sendo alguns de graves proporções e noticiados na mídia. Na maioria das vezes, esses sinistros são causados pela falta de manutenção adequada ou intervenções executadas sem aplicação dos critérios técnicos.

Daí a importância da inspeção predial como ferramenta das rotinas de manutenção. Dessa forma, é possível evitar que aquelas anomalias ou falhas observadas possam evoluir, afetando a saúde do edifício e causando graves danos ao patrimônio e às pessoas.

INSPEÇÃO PREDIAL

A **inspeção predial** é instrumento de segurança e prevenção de acidentes nos imóveis.

DEFINIÇÃO

Em poucas palavras, a **inspeção predial** é a verificação profissional das condições de manutenção e uso das edificações.

Normativamente, a **inspeção predial** é um conjunto de atividades (processos) de avaliação das condições técnicas com o objetivo de constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas.

ETAPAS MÍNIMAS DE INSPEÇÃO PREDIAL

- 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 laudo da inspeção predial.

A atividade de **inspeção predial** pode ser comparada a um *check-up* médico.

O *check-up* médico tem o objetivo de identificar o estado de saúde humano.

A **inspeção predial** tem o objetivo de identificar o estado de conservação da edificação.

O trabalho de inspeção predial considera a edificação como um conjunto de sistemas e avalia cada parte ou elemento construtivo. O método dessa avaliação técnica é estabelecido pelas normas ABNT específicas de cada sistema ou elemento construtivo.



A inspeção predial é um processo que pode envolver uma equipe multidisciplinar que realiza um verdadeiro diagnóstico da saúde do edifício.

Geralmente, a inspeção predial é contratada para verificação de anomalias aparentes. Mas, caso haja conhecimento prévio da existência de problemas ocultos significativos, a contratação deverá incluir equipamentos, testes e ensaios específicos para constatação e orientação técnica adequada.

A vistoria do *check-up* influencia diretamente no estado de conservação e funcionamento dos edifícios e traz diversos benefícios aos proprietários e moradores, como:

- maior segurança;
- valorização do imóvel;
- aumento da vida útil do imóvel;
- menor necessidade de reparos futuros.



FINALIDADE

O principal objetivo da inspeção predial é prevenir acidentes e problemas graves com a estrutura, que causem danos à vida, à saúde e ao patrimônio.

Para isso, a inspeção caracteriza e transmite ao seu contratante, em laudo, o diagnóstico das manifestações patológicas e as ações corretivas, de tratamento ou manutenção da edificação, além de estabelecer um plano de manutenção.

Com o laudo da inspeção predial, o síndico e o proprietário poderão obter uma visão ampla e detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, conhecendo os pontos críticos a serem corrigidos.

A inspeção predial tem também sua importância na área financeira. Esse tipo de vistoria permite levantar os reparos necessários na edificação para a execução do planejamento de consertos, com priorização por nível de risco. Isso permite que os proprietários e/ou





síndicos se organizem para fazer uma manutenção corretiva planejada e com mais tempo para levantar recursos.

Um ponto importante da inspeção predial é que ela realiza as verificações tendo por base as normas técnicas e a legislação vigentes. Assim, a partir da inspeção é possível regularizar situações que podem gerar multas e, até mesmo, interdição por órgãos públicos.

A inspeção predial precisa estar prevista no Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação e deve rever ou indicar a periodicidade necessária para a realização dos serviços de substituição ou reparos programados dos diversos sistemas. A partir da inspeção é elaborada uma lista de prioridades técnicas, o que auxilia a gestão de intervenções nos sistemas prediais desde a concepção do orçamento, possibilitando a programação das intervenções e o volume de taxas extras. Com planejamento, é possível reduzir paradas não programadas e os custos sociais oriundos da indisponibilidade de um determinado sistema.

APLICAÇÕES E VANTAGENS DA INSPEÇÃO PREDIAL

- Auxiliar 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, auxiliando no plano de manutenção;
- Auxiliar na revisão e atualização de manuais do edifício;
- Dar subsídios técnicos sobre o estado da edificação, possibilitando a contratação de estudos de avaliação técnica, econômica e ambiental, seja para reparos, adequações ou mesmo substituição das instalações;
- Preservar a garantia da construção, quando aliada ao manual do edifício, para melhor orientar o condomínio das boas práticas das atividades de manutenção recomendadas pela construtora;
- Verificar o estado de conservação da edificação, além de informar suas condições gerais, podendo ser utilizado em avaliações de imóveis, além de estudos para valorização e modernização;
- Auxiliar em transações imobiliárias (compra e venda de imóveis e locação), informando o estado de conservação e alertando para eventuais necessidades de reparos importantes;
- Reduzir o prêmio do seguro, pois atesta o estado de conservação e manutenção tecnicamente mais adequado.

Fonte: Crea-DF: 2020

LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL

O Laudo Técnico de Inspeção Predial é o instrumento usado para assegurar o tempo de vida útil dos componentes e detectar problemas, falhas ou riscos que podem prejudicar a edificação e as pessoas que nela vivem ou trabalham.



Laudo não é relatório ou *checklist* contendo termos “sim ou não”, “atende ou não atende”, “verificado ou não verificado”, “existente ou inexistente”. Laudo não é lista de preenchimento de lacunas ou para assinalar “xizinhos”.

(Ibape-SP: 2012)

Os relatórios devem seguir algumas etapas metodológicas e seu desenvolvimento deve ser planejado de acordo com o tipo da edificação, instalações, características construtivas e outros itens importantes.

O Laudo Técnico de Inspeção Predial deve detalhar as características da edificação, assim como as patologias e não conformidades encontradas, tais como fissuras, vazamentos, manchas, dentre outras.

PROCESSO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas:

- levantamento de dados e documentação;
- análise de dados e documentação solicitados e disponibilizados;
- anamnese para a identificação de características construtivas da edificação, como idade, histórico de manutenção, intervenções, reformas e alterações de uso ocorridas;
- vistoria da edificação de forma sistêmica, considerando a complexidade das instalações existentes;
- classificação das irregularidades constatadas;
- recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação afetados por falhas de uso

operação ou manutenção, anomalias ou manifestações patológicas constatadas e/ou não conformidade com a documentação analisada (considerando, para tanto, o entendimento dos mecanismos de deterioração atuantes e as possíveis causas das falhas, anomalias e manifestações patológicas);

- organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial;
- avaliação da manutenção, conforme a ABNT NBR 5674/2012
- avaliação do uso;
- redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

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.

Fonte: ABNT NBR 16747:2020

O QUE DEVE SER INSPECIONADO

Durante a inspeção predial devem ser verificados todos os elementos que compõem a edificação, desde itens estruturais até complementares, como elevadores e até a acessibilidade.

A Norma de Inspeção Predial Nacional (Ibape Nacional: 2012) orienta que a lista dos componentes e equipamentos dos diversos sistemas construtivos a serem vistoriados pelos inspetores prediais deve ser proporcional e adequada à complexidade da edificação e ao nível de inspeção a ser realizado.

A fim de melhor compreensão seguem alguns itens que devem fazer parte da inspeção predial:



1- Elementos estruturais:

- Estado de conservação de colunas e pilares;
- Instalações hidráulicas e elétricas (encanamentos, fiação, esgoto, água pluviais, etc.);
- Revestimentos externos e internos;
- Vedação de esquadrias;
- Estado das esquadrias;
- Impermeabilização de lajes e terraços;
- Telhados, calhas, algerosas ou rufos, etc.



2- Habitabilidade:

- Impermeabilização de áreas comuns;
- Elevadores;
- Itens de uso comum, como botijões de gás, ares-condicionados e aquecedores;
- Central de GLP;
- Tubulações;
- Geradores;
- Caixas d'água;
- Motores, bombas e outros equipamentos.

3 – Elementos de segurança:

- Para-raios - SPDA;
- Extintores e hidrantes;
- Sistemas de detecção de fumaça;
- Alarme de incêndio;
- Câmeras de segurança;
- Centrais de alarme.



4- Fatores de acessibilidade:

- Rampas e escadas;
- Corrimãos;
- Decks;
- Elevadores.



INSPEÇÃO X VISTORIA

A inspeção predial é uma atividade distinta da vistoria.

“A vistoria é o processo de constatação, no local, predominantemente sensorial, do comportamento em uso da edificação, por ocasião da data da vistoria (diligência)”

ABNT NBR 14747:2020 – 3.25.

A inspeção predial, por sua vez, é a análise isolada ou combinada das questões técnicas, de uso e de manutenção da edificação. Para o exercício da inspeção é necessária uma equipe multidisciplinar e ela indicará no Laudo de Inspeção Predial, no item referente às orientações técnicas, se deve ser realizado algum ensaio tecnológico e coleta de amostras com características destrutivas ou não, bem como ensaios de campo com mensuração de grandezas ou mesmo monitoramento das condições da manifestação patológica e, até mesmo, ações emergenciais de reparo e isolamento.

INSPEÇÃO PREDIAL, MANUTENÇÃO E REFORMA

A Inspeção predial é uma das ferramentas que auxiliam na elaboração ou na revisão do plano de manutenção e na gestão predial.

Se forem realizadas sem critério técnico, a manutenção ou a reforma podem causar falhas, gastos indevidos sem os benefícios esperados, danos materiais, físicos e psicológicos aos usuários e a terceiros. Pode resultar, também, em 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.

MANUTENÇÃO PREDIAL

Manutenção predial é um conjunto de ações necessárias para garantir a segurança e conservação dos sistemas de um edifício, incluindo máquinas e equipamentos. Ela envolve a manutenção corretiva, destinada a recolocar um item em condições de executar a sua função; a preventiva, que tem a finalidade de evitar

falhas e elevar os índices de disponibilidade e confiabilidade de um sistema; e a preditiva, que aplica sistematicamente técnicas de análise, prevenindo falhas por meio do monitoramento dos parâmetros principais da edificação.

Durante todo o período de vida útil de um edifício, ele precisa oferecer condições seguras e de qualidade,

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.

considerando que o tempo, fatores ambientais e uso podem degradar as condições iniciais do empreendimento. Para isso, é importante que a manutenção predial não seja negligenciada.

REFORMAS

As reformas, em geral, podem ocorrer nas edificações para repor sistemas que já se encontram com vida útil ultrapassada ou para alterar suas

características iniciais, seja para modernizar ou para atender a novos critérios de uso dos espaços.

As reformas, tanto quanto as atividades de manutenção, necessitam de profissionais habilitados para sua execução porque envolvem prestações de serviços de engenharia. Por isso, é obrigatório ter profissionais legalmente habilitados como responsáveis técnicos em ambos os casos.



RESPONSABILIDADES E LEGISLAÇÃO

A inspeção predial é uma atividade que traz muitos benefícios para a segurança e conforto de todos os que utilizam a edificação, seus diversos sistemas e subsistemas.

ADMINISTRADORES DA EDIFICAÇÃO

Os administradores das edificações têm uma série de obrigações referentes a questões financeiras, limpeza, segurança e valor patrimonial. Por isso, devem ficar atentos ao estabelecido pelo Código Civil Brasileiro e pelo Código de Defesa do Consumidor, às normas técnicas editadas pela ABNT e às leis federais, estaduais e municipais, além da convenção do condomínio e do regimento interno, quando for o caso.

Em relação à inspeção predial, cabe aos administradores da edificação:

- Observar a periodicidade de realização da inspeção predial
- Seguir, rigorosamente, as orientações do Laudo Técnico de Inspeção Predial
- Contratar profissionais habilitados e empresas regulares
- Exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

CONTRATE PROFISSIONAIS HABILITADOS E EMPRESAS REGULARES.

A inspeção predial, assim como a manutenção e a reforma, é uma atividade técnica que só pode ser realizada por profissionais habilitados ou empresas regulares, com atribuições e capacidade técnica adequadas.

Por isso, antes de fazer a contratação, confira se os profissionais ou empresas estão regulares em:



<http://www.crea-mg.org.br/servicos/consultas>

Se não houver a contratação adequada, os administradores da edificação assumem os riscos decorrentes da execução das atividades técnicas, como acidentes, danos contra terceiros, má execução, refazimento, custos elevados e não atendimento das expectativas. Ao infringir a legislação, estão sujeitos a processos judiciais e multas.

VANTAGENS AO CONTRATAR PROFISSIONAL E/ OU EMPRESA HABILITADA



- ✓ Projeto elaborado dentro da técnica adequada e das normas vigentes;
- ✓ Orçamento detalhado;
- ✓ Especificação de materiais adequados;
- ✓ Redução de custos e de desperdícios;
- ✓ Qualidade da obra/serviços prestados;
- ✓ Segurança dos moradores do imóvel;
- ✓ Cronograma físico e financeiro de acordo com o fluxo de caixa disponível;
- ✓ Equipe gerenciada e vistoriada pelo engenheiro;
- ✓ Manutenção correta;
- ✓ Previne a ocorrência de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis;
- ✓ As responsabilidades técnicas e legais são do profissional e/ou empresa habilitada;
- ✓ Qualidade da obra/serviços prestados com economia de custos;
- ✓ Verificar o cumprimento da legislação vigente.



DESVANTAGENS AO CONTRATAR LEIGOS



- × Colocar em risco o patrimônio e a vida dos usuários do edifício, bem como da sociedade em geral;
- × Não possuir garantia dos serviços;
- × Gerar gastos desnecessários;
- × Utilização de materiais inadequados;
- × Ausência de manutenção ou manutenção inadequada;
- × Mudança nas premissas de projeto, projeto de climatização, cargas excessivas, etc.;
- × Reformas feitas de forma inadequada;
- × Falhas de projeto;
- × Ocorrência de falhas de execução;

Toda responsabilidade decorrente da execução da obra e/ou serviço é do contratante, do proprietário ou do síndico, inclusive do exercício ilegal das profissões de engenharia e agronomia, conforme determina a Lei 5.194/1966 no Art. 76: “As pessoas não habilitadas que exercerem as profissões reguladas nesta lei, independentemente da multa estabelecida, estão sujeitas às penalidades previstas na Lei de Contravenções Penais.”

Fonte: Crea-DF: 2020

EXIJA SUA ART!

A exigência da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) antes de iniciar qualquer obra ou serviço das áreas de engenharia, agronomia ou geociências é determinada pela legislação, principalmente para garantir a responsabilidade técnica do profissional desde o começo dos serviços.

A ART comprova que uma obra ou um projeto foi elaborado/inspecionado por um profissional legalmente habilitado e pode servir como um instrumento de defesa, pois formaliza os compromissos, os deveres e os direitos do profissional e do contratante.

Ao anotar a ART, o profissional assume toda a responsabilidade pela execução da obra/serviço, isentando o proprietário/síndico de eventuais responsabilizações que decorram de falhas técnicas ou acidentes.

A ART indica 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.

Portanto, exija da empresa ou do profissional contratado que anote sua ART e lhe entregue uma via devidamente assinada, antes do início dos serviços, a qual deve ser mantida junto à obra/serviço que será executado, para comprovação da regularidade do exercício profissional pela fiscalização do Crea.

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) define, para efeitos legais, quem é o responsável técnico por uma atividade no âmbito das profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea e Mútua. A ART foi criada pela Lei 6.496/1977. Ela deve ser registrada antes do início da atividade técnica, de acordo com os dados do contrato.

PARA O PROFISSIONAL

- **Comprova a existência de um contrato**
- **Define o limite das responsabilidades**
- **Garante o direito à remuneração**
- **Garante os direitos autorais**

PARA O CONTRATANTE

- **Instrumento de defesa, pois formaliza o compromisso do profissional com a qualidade e a entrega dos serviços prestados**
- **Em casos de sinistros, identifica individualmente os responsáveis**

PARA A SOCIEDADE

- **Aponta os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de qualquer serviço profissional**
- **Registra as características do serviço contratado**

PROFISSIONAIS E EMPRESAS DE ENGENHARIA, AGRONOMIA E GEOCIÊNCIAS

Para ser responsável técnico por uma obra ou serviço, engenheiros, agrônomos e geocientistas devem ter registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea), conforme determina a Lei 5.194/1966. As empresas prestadoras de serviços técnicos também devem ter registro, conforme a Lei 6.839/1980.

Lembre-se que um profissional, ainda que registrado, não pode se incumbir de atividades estranhas às atribuições discriminadas em seu registro. Também não pode emprestar seu nome a pessoas ou empresas sem sua real participação nos trabalhos.

FIQUE EM DIA COM O CREA-MG

REGISTRO PROFISSIONAL

Para o exercício das atividades profissionais regulamentadas, não basta ter o diploma, é preciso fazer o devido registro no Conselho, e se manter em dia com a anuidade.



bit.ly/resolucao1007

REGISTRO DE EMPRESA

A obrigatoriedade do registro é verificada por meio da análise do objetivo social constante na última alteração contratual registrada no órgão competente e também sobre as atividades constantes no Cartão CNPJ da pessoa jurídica (CNAE).



[Resolução 1.121/2019](https://bit.ly/resolucao11212019)

ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS

As atribuições profissionais explicitam as áreas e os limites de atuação de cada engenheiro, agrônomo e profissional de geociências. As atribuições são concedidas pelo Crea a partir da análise do currículo e em conformidade com as leis específicas e com os decretos regulamentadores.



bit.ly/resolucao1048



bit.ly/resolucao1073

ART

O preenchimento e o recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é obrigatório para qualquer serviço profissional, independente da existência de contrato formalizado.



bit.ly/lei6496-1977

TABELA DE OBRAS E SERVIÇOS - TOS

A Tabela de Obras e Serviços (TOS) é adotada no preenchimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nos conselhos regionais. Aprovada pelo Confea e atualizada por meio da Decisão PL-1.853/2018, ela unificou a relação de obras e serviços.



<https://bit.ly/TabelaTOS>

RESPONSABILIDADES DOS PROFISSIONAIS

ÉTICO-PROFISSIONAL

As responsabilidades ético-profissionais são princípios morais que regem o exercício da profissão, como o respeito mútuo entre profissionais, empresas e clientes. Os deveres ético-profissionais da área tecnológica estão fundamentados no Código de Ética Profissional da Engenharia, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, instituído pela Resolução 1.002/2002 do Confea.



bit.ly/codigoeticaprofissional

TRABALHISTA

Diz respeito às relações contratuais ou legais assumidas com os empregados da obra ou serviço, estendendo-se também às obrigações decorrentes de acidentes de trabalho e previdenciárias.

PENAL OU CRIMINAL

Infração considerada contravenção ou crime que pode, conforme a gravidade do fato, submeter o profissional a penas de reclusão, detenção, ou reclusão simples, multas ou restrições ao exercício de um direito ou de uma atividade.

TÉCNICO-ADMINISTRATIVA

O exercício profissional de atividades técnico-administrativas é regulamentado e fiscalizado por conselhos profissionais e outros órgãos da administração direta e indireta. No caso da engenharia, da agronomia e das geociências, são observados o cumprimento de várias leis, que definem a extensão e os limites das atribuições profissionais, as resoluções e normas do Sistema Confea/ Crea, normas técnicas brasileiras e internacionais, as regras estabelecidas pelas concessionárias dos serviços de energia elétrica, telecomunicações e saneamento, os códigos de obras e posturas municipais, de proteção e de defesa ambiental.

A responsabilidade técnico-administrativa é formalizada entre profissional, cliente e Conselho Regional por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

LEGISLAÇÃO FEDERAL



CÓDIGO CIVIL

Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Institui o Código Civil.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm



CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 - Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm



CONDOMÍNIOS

Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm

NORMAS TÉCNICAS

Para orientar a atividade, há diversas normas técnicas editadas pela ABNT. Confira as principais:

- ✓ **ABNT NBR 13.752:1996** - Perícias de engenharia na construção civil - fixa as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil (em revisão)
- ✓ **ABNT NBR 14.037:2011** - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos (corrigida em 2014)
- ✓ **ABNT NBR 5.674:2012** - Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção
- ✓ **ABNT NBR ISO 5.492:2017** - Análise sensorial - Vocabulário
- ✓ **ABNT NBR 116.280:2020** - Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos (corrigida em 2022)
- ✓ **ABNT NBR 16.747:2020** - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento
- ✓ **ABNT NBR 15.575-1:2021** - Edificações habitacionais - Desempenho. Parte 1: Requisitos Gerais.*

*A ABNT NBR 15.575-1:2021 equivale ao conjunto ABNT NBR 15.575-1:2013, Ementa 1 e Emenda 2, que cancela e substitui a ABNT NBR 15.575-1:2013

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE?

PROBLEMAS CONSTRUTIVOS EM EDIFICAÇÃO NOVA

Segundo o Código de Defesa do Consumidor, os problemas construtivos de uma edificação nova são de responsabilidade do construtor ou incorporador e cabe a eles a reparação dos danos causados pelos defeitos existentes.

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.”



ACIDENTES DECORRENTES DE DESCUIDOS COM A MANUTENÇÃO

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

Por sua vez, o Código de Defesa do Consumidor 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, as da ABNT. Nesses casos, a responsabilidade recai sobre o profissional ou sobre a empresa contratada que não observou as normas técnicas.

QUANDO NÃO SE SEGUE AS ORIENTAÇÕES TÉCNICAS

No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos são responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pelo conjunto da edificação, uma vez que a responsabilidade de administrar as áreas comuns fica a cargo do síndico. Ambos têm o dever de observar e fazer observar os preceitos estabelecidos nas normas técnicas, na manutenção, no uso e na operação da edificação.

Segundo a ABNT 5.674:2012:

“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 empresa ou profissional legalmente habilitado”





Em relação aos Laudos de Inspeção Predial, a responsabilidade técnica do profissional é única e exclusiva, nos limites do escopo do trabalho e nível de inspeção contratada. Não assumem responsabilidade pela avaliação de elementos, componentes, subsistemas e locais que não puderam ser vistoriados e isso deve constar no laudo.

Também não poderão ser responsabilizados por eventuais danos ou problemas quando as observações e orientações existentes no Laudo de Inspeção Predial não forem observadas e cumpridas pelo proprietário (de unidade autônoma ou da edificação) ou pelo administrador da edificação.

CREA-MG

O Crea-MG verifica e fiscaliza o exercício e a atividade profissional da engenharia, da agronomia, da geologia, da geografia e da meteorologia, amparado pela Lei Federal 5.194/1966. A função do Conselho é defender a sociedade da prática ilegal das atividades técnicas, exigindo a participação efetiva e declarada de profissionais legalmente habilitados e empresas regulares, com conhecimento e atribuições específicas, na condução dos empreendimentos nestas áreas.





Mais do que atender a uma exigência legal, a participação do profissional nas atividades técnicas garante ao contratante as melhores soluções, respeitando o bem-estar social e humano, especialmente o coletivo, os critérios de segurança e o equilíbrio ambiental

**A FISCALIZAÇÃO DO CREA-MG PROMOVE A
SEGURANÇA DA SOCIEDADE E O EQUILÍBRIO DO
MERCADO, EVITANDO A CONCORRÊNCIA DESLEAL.**

FAÇA SUA DENÚNCIA

Todos os cidadãos têm o direito e o dever de denunciar todo o exercício ilegal na área da engenharia, da agronomia e das geociências. A denúncia pode ser apresentada por pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado, entidades de classe ou por instituições de ensino.

Além das questões relativas ao exercício profissional, é possível denunciar infrações ao Código de Ética Profissional como a imperícia, quando o profissional assume atividades para as quais não tem conhecimento técnico; imprudência, quando, mesmo podendo prever consequências negativas, executa a atividade sem considerar a possibilidade de erro; e por fim, a negligência, que é a omissão ou falta de observação do dever, principalmente aquela relativa à não participação efetiva na autoria do projeto ou na execução do empreendimento pelo qual assina.





COMO DENUNCIAR

EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO

Para registrar uma denúncia de exercício ilegal das profissões da engenharia, da agronomia e das geociências, como a execução de obras e serviços técnicos sem

o acompanhamento de profissional habilitado, é necessário acessar a plataforma de serviços online do Crea-MG ou baixar o app Conecta Crea.

INFRAÇÃO AO CÓDIGO DE ÉTICA

Para registrar uma denúncia de infração ao Código de Ética Profissional, é necessário fazer o cadastro na plataforma de serviços online do Crea-MG. A denúncia ética não pode ser anônima e o autor deve juntar provas ou elementos comprobatórios do fato alegado como documentos, projetos, fotos, etc. É possível,

também, indicar testemunhas para esclarecer os fatos até 15 (quinze) dias antes da audiência de instrução. Quando se tratar de erro técnico, deve ser apresentado, junto com a denúncia, o laudo técnico elaborado por profissional habilitado, comprovando o fato.



<https://bit.ly/denunciacreamg>



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CREA-DF. **Inspeção Predial e Condomínios**: o que é preciso saber. 2020.

IBAPE-SP. **Inspeção predial**: a saúde dos edifícios. São Paulo, 2012.

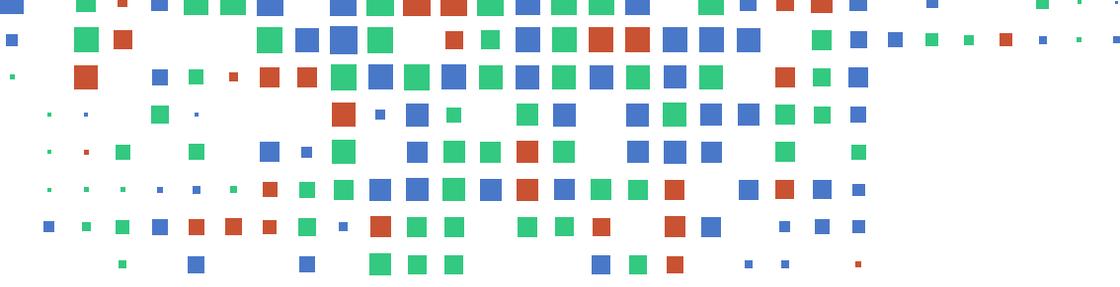
IBAPE NACIONAL. **Norma de Inspeção Predial Nacional**. 2012.

OLIVEIRA. Ronaldo Sá. Laudo, Vistoria, Relatório Técnico, Inspeção: cuidado com a "sopa de termos". **Condomínio em Ordem**. Disponível em: <https://www.condominioemordem.com.br/laudo-vistoria-pericia-inspecao/>



FICHA TÉCNICA

Inspeção predial - Prevenção e Segurança para o imóvel é uma publicação do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (Crea-MG). Presidente - Engenheiro civil Lucio Fernando Borges • Diretoria 2023 - Vice-presidente - Engenheiro Civil João Luiz Magalhães Teixeira • Diretora Administrativa e Financeira - Engenheira Civil Maria Angélica Arantes de Aguiar Abreu • Diretor de Relações Institucionais - Engenheiro Eletricista Bruno de Oliveira Monteiro • Diretor de Atendimento e Acervo - Engenheiro Mecânico Francis José Saldanha Franco • Diretor de Planejamento, Gestão e Tecnologia - Engenheiro Mecânico Edilio Ramos Veloso • Diretor Técnico e de Fiscalização - Engenheiro Civil Marcos Venícius Gervásio • Diretora de Recursos Humanos - Engenheira Agrônoma Cláudia Beatriz Oliveira Araújo Versiani • Gerente do Departamento de Comunicação e Relações com Colégios - Ronaldo Pereira • Gerente da Divisão de Comunicação e Publicidade - debi sarmento



Comissão de Avaliação, Perícia e Arbitragem (Capa) - 2022:

Engenheiro Civil Alencar de Souza Filgueiras (coordenador) •
Engenheiro Civil Henrique de Freitas Galvão (coord. adjunto)
• Engenheiro Mecânico Donizeti Leão de Miranda (titular) •
Engenheiro Eletricista Paulo Paiva Novo (titular) • Engenheiro de
Segurança do Trabalho João Eustáquio Beraldo Teixeira (titular) •
Engenheiro de Segurança do Trabalho Pedrinho da Mata (suplente)
• Engenheiro Agrimensor Éder Teixeira Marques (suplente) • Wagner
Soares Godinho (assistente de apoio).

Texto: Comissão de Avaliação, Perícia e Arbitragem (Capa) 2022

• **Edição:** debi sarmento • **Revisão:** Adriana von Krüger • **Projeto gráfico e diagramação:** Daniel Renna e Mário Fabiano



O conteúdo desta cartilha está disponível no site do Crea-MG - <https://bit.ly/cartilha-inspecao-predial>). Pode e deve ser reproduzido! Você pode compartilhar e adaptar o presente trabalho, desde que citada a fonte, dando o devido crédito aos autores, conforme os termos da licença Atribuição-Não Comercial Compartilha Igual 4.0 Internacional.



<https://bit.ly/cartilha-inspecao-predial>

CONFEA

Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais

