

INSPEÇÃO PREDIAL: O SISTEMA CONSTRUTIVO

Eng. Civil Wagner Santana



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Resumo:

- A ABNT publicou, em 21.05.2020, a norma ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- Ela se aplica às edificações de qualquer tipologia, públicas ou privadas, para avaliação global da edificação, fundamentalmente através de exames sensoriais por profissional habilitado;
- Em termos da lógica de um sistema de inspeção, a inspeção predial descrita na norma ocupa a função de um exame “clínico geral” que avalia as condições globais da edificação e detecta a existência de problemas de conservação ou funcionamento.

Fonte: ABNT NBR 16747:2020

Inspeção Predial - Definição

Processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus **sistemas e subsistemas construtivos**, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.

Fonte: ABNT NBR 16747:2020

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Abrangência mínima da avaliação de desempenho na inspeção predial de requisitos dos usuários:

a) segurança

- segurança estrutural;
- segurança contra incêndio;
- segurança no uso e na operação.

b) habitabilidade

- estanqueidade;
- saúde, higiene e qualidade do ar;
- funcionalidade e acessibilidade.

c) sustentabilidade

- durabilidade;
- manutenibilidade.

Fonte: ABNT NBR 16747:2020

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Sistemas Construtivos:

- Estrutural
- Cobertura
- Vedações internas e externas
- Piso e revestimentos internos e externos
- Elétrico e hidrossanitário
- Impermeabilização
- Contra incêndio e pânico

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Mas...

A maioria de nossas edificações são velhas e sem a manutenção devida!



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



logo,

tornam-se necessários “consultas clínicas” com profissionais competentes para atender aos requisitos dos usuários. Deve-se inspecionar o imóvel contextualizando com a **época de construção** e levando-se em conta que, na maioria das vezes, **não há projetos**.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



E o que olhar???

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Estrutural

- subsistema existente (concreto armado convencional, alvenaria estrutural, paredes em concreto, etc.);
- estado aparente dos elementos estruturais em concreto armado (laje, vigas e pilares):
 - ✓ condições de localização e de uso;
 - ✓ existência de corrosão em armaduras;
 - ✓ desagregação de concreto;
 - ✓ alteração em geometria;
 - ✓ presença de infiltrações;
 - ✓ presença de trincas e fissuras;
 - ✓ presença de avarias em geral (furos, quebras, etc.);
 - ✓ presença de sobrecargas não previstas (ampliações, uso indevido, etc.);
 - ✓ observação de eventuais reparos.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





Cobertura

- subsistemas e equipamentos da cobertura:
 - ✓ drenagem de águas pluviais (rufos, calhas, etc.);
 - ✓ telhado;
 - ✓ SPDA;
 - ✓ sinalização aérea;
 - ✓ impermeabilização;
 - ✓ condições de segurança (escadas, gradis, fiações expostas, etc.);
 - ✓ sistema de ancoragem;
 - ✓ elementos diversos (antenas, mastros, estruturas, etc.).

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





Vedação interna e externa

- vedações (paredes, esquadrias, etc.):
 - ✓ alteração do projeto original;
 - ✓ presença de trincas e fissuras;
 - ✓ presença de infiltrações;
 - ✓ avarias e condições de funcionamento das esquadrias;
 - ✓ verificação dos peitoris e chapins.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





Pisos e revestimentos internos e externos

- revestimentos argamassado, cerâmico, pintura, entre outros:
 - ✓ trincas e fissuras;
 - ✓ degradação na pintura (descascamento, manchas, empolamentos, entre outros);
 - ✓ avarias em revestimentos cerâmicos (descolamento, deslocamento, desgaste superficial, falhas em rejuntamento, entre outros);
 - ✓ infiltrações;
 - ✓ juntas (desgaste de selante, trechos abertos, bordas quebradas, entre outros);
 - ✓ tipologia segundo o ambiente (piscina, área externa, interna, garagem, saída de emergência entre outros);
 - ✓ caimento.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





Outros aspectos a observar:

- Acessibilidade;
- Sustentabilidade.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Wagner Santana

Engenheiro Civil, Sócio da DKS Engenharia, Professor, Perito, Vice-Presidente Técnico do IBAPE/BA, pós-graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia e pós-graduando em Engenharia Diagnóstica. Atua em assessoria técnica em obras de construção civil e em perícias e inspeções técnicas judiciais e extrajudiciais.



+55 (71) 99123-7551
wagner@dks.eng.br
www.dksengenharia.com.br

Profissional filiado ao:

