

BTec 016/2025

BOLETIM TÉCNICO

A DIFERENÇA ENTRE INSPEÇÃO PREDIAL E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Autora
Adriana Roxo Nunes de Oliveira

INTRODUÇÃO

O IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: UPAV¹ – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o IVSC Conselho². Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

Os BTec - Boletins Técnicos têm por finalidade apresentar temas de alta relevância para as Avaliações e Perícias de Engenharia, sempre elaborados por autores que são referências nos assuntos.

Os boletins representam, portanto, a visão dos autores sobre o assunto, não se constituindo como um Estudo ou uma norma do IBAPE.

¹ Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

² International Valuation Standards Council.

A DIFERENÇA ENTRE INSPEÇÃO PREDIAL E PERÍCIA DE ENGENHARIA

Adriana Roxo Nunes de Oliveira

A DIFERENÇA ENTRE INSPEÇÃO PREDIAL E PERÍCIA DE ENGENHARIA

À primeira vista, pode parecer inusitada a abordagem de um tema que, para aqueles que há muito se dedicam ao estudo, ao aprimoramento e à divulgação de ambas as atividades, tem distinções óbvias.

Contudo, a recorrência de interpretações equivocadas e confusões quanto aos objetivos e finalidades dessas atividades indicam que esse entendimento não está, de fato, tão consolidado quanto se imagina fora dos círculos especializados.

Casos como a solicitação de “*laudo de inspeção predial para reclamação de vícios construtivos*” ou a divulgação por empresas especializadas de “*inspeção predial de recebimento de obra*” demonstram que a imprecisão nos conceitos tem reflexos nas contratações dos serviços e na prática técnica, resultando em documentos imprecisos e inadequados.

Diante disso, nenhum outro meio poderia ser mais apropriado do que um boletim técnico de uma instituição com reconhecida trajetória na elaboração de normas e procedimentos para essas atividades, para lançar luz e trazer esclarecimentos.

Então, retomando o ponto de partida: inspeção predial e perícia de engenharia são atividades distintas, com objetivos, características, metodologias e normas diferentes.

Independentemente de diferenças de conceitos e metodologias, perceptível pela leitura e comparação entre as normas, o simples fato de existirem duas normas técnicas, uma para cada atividade, já é, por si só, um indicador inequívoco de que não se trata da mesma prática e, tampouco, se prestam às mesmas finalidades.

O QUE É INSPEÇÃO PREDIAL

O conceito e os procedimentos relativos à inspeção predial estão definidos na ABNT NBR 16.747:2020 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento.

De acordo com a ABNT NBR 16.747:2020, a inspeção predial tem o objetivo de constatar o estado de conservação e funcionamento de uma edificação, seus sistemas e subsistemas, de modo a possibilitar o acompanhamento global do comportamento da edificação em uso, ao longo de sua vida útil, com vistas à preservação das condições mínimas de segurança, habitabilidade e durabilidade.

O procedimento tem foco na avaliação do estado geral da edificação, visando a detecção precoce de deficiências, para prevenção de problemas e orientação das medidas a serem adotadas para reversão das irregularidades.

Nesse sentido, a realização regular e sistemática de inspeções prediais contribuirá para a redução de riscos e para a durabilidade da edificação, influenciando positivamente no valor patrimonial e no bom funcionamento da edificação.

Consoante a norma, na inspeção predial, a avaliação das condições da edificação é realizada de forma predominantemente sensorial.

Portanto, é importante destacar que o resultado da inspeção está diretamente relacionado com este caráter sensorial do procedimento.

Tratando-se de inspeção sensorial, ou seja, por meio de observações e percepções com os sentidos, a partes e elementos aparentes e acessíveis, sem utilização de equipamentos especiais, sem a remoção de revestimentos e sem a realização de testes prospectivos ou exames aprofundados, a inspeção predial não tem a finalidade e não se propõe a identificar anomalias e falhas que ainda não tenham apresentado efeitos visíveis.

Desse modo, somente serão registradas nos laudos de inspeção predial as situações visíveis, perceptíveis ou que apresentarem sinais indicativos de anormalidades no período de vistoria, não sendo apontadas aquelas que ainda não tenham manifestado funcionamento inadequado, sintomas ou sinais aparentes de deficiências ou aquelas que dependeriam de ensaios específicos para sua identificação.

Em conformidade com o objetivo definido pela norma, a inspeção predial tem como principal finalidade auxiliar a administração da edificação no planejamento e na programação das ações de conservação, manutenção e utilização do edifício, sendo uma ferramenta essencial de gestão predial.

Como ferramenta de gestão, a inspeção predial pode ser utilizada para fornecer subsídios para elaboração ou revisão do programa de manutenção e do manual de uso, operação e manutenção, constatar atendimento ao programa de manutenção, identificar prioridades de manutenção, orientar decisões sobre investimentos na edificação, registrar as condições da edificação ao final de uma gestão predial ou, ainda, atender legislações que demandam a realização de vistorias periódicas nas edificações.

Muito embora a metodologia da inspeção predial requeira a classificação das irregularidades registradas na edificação quanto a sua origem (de projeto, execução, uso ou manutenção), o que tangencia a perícia, essa classificação não tem o propósito de apurar o nexo causal das irregularidades, tampouco, atribuir responsabilidades, o que é próprio das perícias envolvendo causalidade.

Na inspeção predial, a identificação da origem das anomalias e falhas, diferentemente do que ocorre na perícia, tem a finalidade de fornecer subsídios técnicos para a formulação de recomendações compatíveis com a natureza das irregularidades e dos problemas identificados.

INSPEÇÃO PREDIAL

- Norma técnica: ABNT NBR 16.747:2020
- Avaliação sensorial
- Análise de uso, operação e manutenção
- Caráter preventivo e orientativo
- Recomendações técnicas
- Ferramenta de gestão predial
- Registra o que é visível e perceptível
- Não tem caráter pericial
- Não apura nexos causais
- Não busca atribuição de responsabilidades

Em síntese, a inspeção predial é uma atividade voltada para a análise das condições de uso, operação e manutenção de edificações em uso, com o objetivo de fornecer orientação técnica à gestão quanto ao planejamento e à implementação de procedimentos adequados para utilização e manutenção, que proporcionem condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e bom funcionamento e reduzam os gastos e a ocorrência de situações adversas.

Inspeção predial é uma ferramenta da gestão da edificação, aplicável às edificações em uso, com caráter preventivo e foco no planejamento de ações que assegurem a longevidade saudável da edificação.

O QUE É PERÍCIA DE ENGENHARIA

Perícia é uma atividade técnica, realizada por um especialista, com o objetivo de esclarecer fatos que exigem conhecimentos específicos, identificar causas e responsabilidades e fornecer análise técnica e objetiva para auxiliar na resolução de um conflito ou em tomadas de decisão.

A ABNT NBR 13.752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil, conceitua a perícia como a atividade técnica realizada por profissional habilitado, desenvolvida de forma fundamentada, em conformidade com requisitos normativos, para averiguar e esclarecer fatos, constatar o estado do objeto pericial, verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, apurar o nexos causal de determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

A perícia de engenharia tem o objetivo de apurar as causas, as origens, os fatores ou mecanismos geradores e as consequências de um determinado fato, ocorrência, acidente, vício ou defeito de qualquer produto ou serviço de engenharia.

A perícia busca, ainda, estabelecer o nexo de causalidade entre a situação periciada e suas prováveis causas, podendo ser utilizada como prova em processos judiciais ou administrativos.

A perícia tem um papel investigativo.

Diferentemente da inspeção predial, a perícia de engenharia não está limitada à edificação, sendo utilizada para verificação de situações ocorridas em pontes, viadutos, rodovias, veículos, máquinas, equipamentos, edificações e demais serviços, obras e produtos desenvolvidos com os conhecimentos e atribuições de qualquer das áreas da engenharia e da arquitetura.

Entretanto, para efeitos deste trabalho, que se propõe a fazer uma comparação entre a inspeção predial e a perícia de engenharia, nosso recorte se restringirá ao objeto comum às duas atividades que é a edificação, seus sistemas e subsistemas.

Para tal, com relação às perícias, será adotado como documento de referência a norma relativa às perícias de engenharia na construção civil, a já mencionada ABNT NBR 13.752:2024.

De acordo com a ABNT NBR 13.752:2024, são espécies de perícias de engenharia: a avaliação de bens, de seus frutos e direitos, o exame, as vistorias (de constatação, de análise comparativa de conformidade e de



análise de causalidade), as possessórias e dominiais (retificação de registro

imobiliário, unificação de imóveis, apuração de remanescente e inserção de dimensões) e a análise de impactos em contratos de obras e serviços de construção civil.

Dentre as vistorias, a norma relaciona, como modalidade da vistoria de constatação, a vistoria cautelar de vizinhança e acrescenta, ainda, a vistoria de obras não concluídas e a vistoria de entrega e recebimento de obra, como exemplos de trabalhos que conjugam a vistoria de constatação e a vistoria de análise comparativa de conformidade.



A norma de perícias de engenharia na construção civil não relaciona dentre as diversas espécies de perícias de engenharia a inspeção predial. No texto da norma sequer é citada a inspeção predial.

Excetuada a avaliação de bens, que dispõe de norma técnica específica, a norma de perícias de engenharia estabelece requisitos e procedimentos para realização das vistorias e elaboração dos laudos para todas as demais espécies de perícias e para as três modalidades de vistoria que relaciona, o que significa que contém requisitos específicos para doze atividades de perícia.

No processo investigativo da perícia, são objeto de análise todas as normas e legislações aplicáveis ao objeto da perícia, documentações técnicas, contábeis e legais, ações e omissões dos envolvidos.

Em resumo, a perícia de engenharia é uma investigação técnica especializada, que busca elementos para confirmar, caracterizar e explicar, de forma fundamentada, uma situação que já ocorreu, que pode abranger a totalidade da edificação ou estar restrita a uma área, a um fato isolado, a uma ocorrência específica, a um acidente, visando a responsabilização por ações ou omissões, a reparação dos danos decorrentes ou a indenização pelos prejuízos.

A INSPEÇÃO PREDIAL E AS PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A abordagem neste trabalho das doze atividades no campo das perícias relacionadas na ABNT NBR 13.752:2024 fugiria do nosso objetivo de comparar a inspeção predial com a perícia de engenharia com a qual é usualmente confundida.

Assim, elegemos como objeto de comparação as duas modalidades que, por vezes, são tratadas, ou contratadas, como análogas à inspeção predial: a vistoria de análise de causalidade e a vistoria de entrega e recebimento de obra.

De acordo com a norma, a vistoria de análise de causalidade, ou de apuração de nexos causal, caracteriza-se pela exaustiva investigação e constatação de fatos ou situações com a descrição minuciosa dos elementos que os constituem, realizada com método tecnicamente fundamentado, de modo a permitir a análise e a verificação de possíveis nexos causais em relação ao objeto da perícia, podendo, ainda, revelar responsabilidades técnicas e apontar consequências.

As perícias que envolvem a apuração de nexos causal devem ser conduzidas com base em metodologia investigativa reconhecida e fundamentada, adequada à natureza dos fatos analisados, devendo observar os requisitos técnicos necessários à análise das ocorrências, assegurando coerência, precisão e robustez às conclusões periciais.

Já a vistoria de entrega e recebimento de obra tem como objetivo a constatação, na ocasião da entrega de uma obra, de fatos, com o propósito de verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, identificação e caracterização de anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades.

A provável causa da confusão entre a inspeção predial e estas duas modalidades de perícia de engenharia deve ter se originado na similaridade entre alguns itens descritos e definidos nos requisitos e procedimentos destas vistorias e no procedimento estabelecido na norma de inspeção predial.

Para a vistoria de análise de causalidade, a sequência de etapas recomendada em seu desenvolvimento, relaciona itens que parcialmente também são encontrados na descrição do processo da inspeção predial.

Tanto na inspeção predial como na vistoria de análise de causalidade, o processo de desenvolvimento inclui a anamnese, a coleta de dados e documentos, a análise de documentos e a vistoria da edificação para constatação das anomalias e falhas.

Em ambas as atividades há, ainda, a etapa de classificação das situações constatadas quanto à origem que, evidentemente, se assemelham, porquanto as origens das ocorrências em uma edificação somente podem estar relacionadas ao seu ciclo de vida, não havendo como se distanciar, nesta classificação, das anomalias endógena, exógena e funcional e das falhas de uso, manutenção e operação.

Mas, exceto por essas poucas similaridades, que por sua natureza estarão presentes em outros trabalhos na área pericial, a comparação entre etapas e procedimentos da inspeção predial e da vistoria de análise de causalidade, descritos em suas respectivas normas, explicita a distinção entre essas atividades.

No caso da vistoria de entrega e recebimento de obra, a norma de perícias de engenharia recomenda que os trabalhos sejam desenvolvidos por meio de inspeção sensorial de elementos, componentes e sistemas aparentes e acessíveis. A inspeção sensorial de partes aparentes e acessíveis é o procedimento adotado na inspeção predial.

Porém, importante destacar que, embora a realização da vistoria se assemelhe nas duas atividades, os objetos e os objetivos são diferentes.

Enquanto a vistoria de entrega e recebimento de obras tem como objeto, prioritariamente, as construções novas (o que não exclui sua adoção no recebimento de obras de reformas e retrofit), a inspeção predial é aplicável, exclusivamente, às edificações em uso, que disponham de histórico de manutenção que possibilite sua avaliação.

A vistoria de entrega e recebimento de obras conjuga, em sua realização, os procedimentos e requisitos inerentes às vistorias de constatação (etapa de qualquer atividade pericial) e de análise comparativa de conformidade, tendo como objetivo dessa análise a comparação do objeto da perícia com todos os padrões especificados, que podem contemplar, dentre outros, projetos, especificações técnicas, contratos, legislações, normas técnicas.

E, embora a inspeção predial também se caracterize como vistoria de constatação e de análise de conformidade, dela somente é requerida a verificação de conformidades nos documentos analisados pertinentes à manutenção e em relação aos dispostos na ABNT NBR 5.674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, não sendo o objetivo da inspeção predial a verificação de conformidade com outros documentos técnicos ou com normas e legislações que não guardem relação com as atividades da manutenção.

Contudo, a interpretação incorreta ou a desatenção na leitura dos textos normativos não são as únicas responsáveis pela utilização indevida da inspeção predial em substituição à perícia de engenharia. Em muito contribuem para o entendimento equivocado destas atividades as legislações que determinam a realização de vistorias periódicas das edificações.

Parte dessas leis utiliza o termo inspeção predial para denominação dos documentos resultantes da vistoria que institui, tratando-os como laudo técnico de inspeção predial e certificado, certidão ou certificação de inspeção predial. Porém, o escopo definido extrapola os objetivos da inspeção predial e os propósitos de uma vistoria periódica com a finalidade preventiva, se aproximando da atividade pericial, inclusive pela referência, em algumas das leis, à norma de perícias de engenharia na construção civil, gerando interpretações diversas, tanto de profissionais quanto de contratantes, sobre a abrangência do trabalho.

COMO DEFINIR A ATIVIDADE ADEQUADA

A principal fonte de desacerto na contratação de serviços técnicos reside na definição inadequada do objeto da contratação. Não é incomum que ocorra equívoco na ocasião de solicitação ou elaboração do escopo, sendo adotado o termo “inspeção predial” para referir-se à situação que, na realidade, requer uma perícia de engenharia, ou vice-versa.

Para evitar que esta inconsistência tenha reflexos indesejados na escolha dos profissionais e nos resultados do trabalho, o interessado no serviço deve definir com exatidão o propósito da contratação. Por sua vez, os profissionais consultados devem considerar qual é o serviço adequado para atender a demanda do interessado, esclarecendo e orientando em casos de inadequação, dúvidas ou imprecisões.

A clareza quanto à finalidade do trabalho é essencial para garantir que este seja realizado com a fundamentação técnica e os requisitos legais adequados, evitando resultados tecnicamente insatisfatórios e limitações na utilização dos documentos produzidos, que poderão comprometer a credibilidade das análises e, até mesmo, da atividade.

Como visto, no caso das inspeções prediais e das perícias de engenharia, embora ambas as atividades envolvam vistorias e análises técnicas, possuem propósitos distintos e dispõem de procedimentos específicos, baseados nas respectivas normas técnicas e em diretrizes legais.

Os procedimentos e etapas da inspeção predial encontram-se definidos de forma clara e objetiva na ABNT NBR 16747:2020 e a leitura dedicada desta norma possibilita a elaboração de um roteiro capaz de orientar com exatidão o desenvolvimento do trabalho, desde a etapa inicial de coleta de dados até a emissão do laudo. Trata-se de uma metodologia específica, que deve ser rigorosamente observada e aplicada de forma abrangente, contemplando todos os sistemas e subsistemas da edificação, sem se limitar a análises parciais ou segmentadas.

No caso das perícias de engenharia, será necessário, inicialmente, o enquadramento da demanda e do objeto em análise à espécie de perícia, para, na sequência, identificar os requisitos e procedimentos aplicáveis ao desenvolvimento do trabalho pericial.

Assim, se o objeto é uma edificação em uso, se o objetivo é constatar o estado de conservação e funcionamento desta edificação e se a finalidade é orientar ações preventivas ou corretivas e fornecer subsídios para elaboração do programa de manutenção da edificação, o serviço adequado é a inspeção predial, que deverá ser realizado em conformidade com as diretrizes estabelecidas na ABNT NBR 16.747:2020.

Contudo, se a questão requer a identificação de causas e origens de um evento específico, de um acidente ou de vícios de construção, com apuração de nexos causal e identificação de responsabilidades, para embasar tecnicamente a resolução de conflitos ou servir de prova em disputas judiciais, o adequado é a contratação de uma perícia de engenharia, que deverá ser desenvolvida de acordo com as prescrições da ABNT NBR 13.752:2024, para a espécie de perícia relacionada ao objeto periciado e aos objetivos pretendidos.

Para efeitos comparativos, o quadro abaixo condensa, de forma geral, as características das duas atividades.

	INSPEÇÃO PREDIAL	PERÍCIA DE ENGENHARIA
NORMA TÉCNICA	ABNT NBR 16.747:2020.	ABNT NBR 13.752:2024.
OBJETO	Edificação em uso com todos os sistemas construtivos	Qualquer produto, obra ou serviço de engenharia/arquitetura.
OBJETIVO	Avaliar condições gerais de uso, operação e manutenção da edificação.	Apurar causas, origens e mecanismos de ação de falhas, anomalias, vícios, defeitos ou eventos, podendo identificar responsabilidades técnicas e apontar consequências.
FINALIDADE	Fornecimento de subsídios para a gestão predial desenvolver, corrigir, avaliar e implementar programa de manutenção.	Apoio técnico para resolução de uma ocorrência ou de conflitos, em processos judiciais ou administrativos.

	INSPEÇÃO PREDIAL	PERÍCIA DE ENGENHARIA
METODOLOGIA	Vistoria predominantemente sensorial com análise de documentos, especialmente os de manutenção, sem prospecções ou ensaios destrutivos.	Investigativa. Conforme espécie de perícia. Pode demandar a realização de análises detalhadas, realização de medições, prospecções, testes e ensaios técnicos destrutivos e não destrutivos
PERIODICIDADE	Preventiva e programada.	Pontual, relacionada a uma ocorrência específica ou a um litígio.
DOCUMENTO RESULTANTE	Laudo de inspeção predial.	Laudo pericial.

CONSEQUÊNCIAS DE CONTRATAÇÕES INADEQUADAS

Para caracterizar a impropriedade, tomemos como exemplo as consequências do uso de um laudo de inspeção predial em uma contenda que visa a reclamação de vícios de construção.

Um laudo bem elaborado de inspeção predial, desenvolvido em conformidade com as prescrições normativas, conterà registros de falhas de uso e de manutenção bem descritas, fotografadas e com classificação de origem, como requerido por um trabalho desta natureza.

Neste laudo estarão explicitadas falhas dos usuários e da gestão da edificação, ou seja, estarão expostas as fragilidades da gestão nos procedimentos que lhe cabem, estabelecidos na norma de manutenção, no manual das áreas comuns e na legislação aplicável.

Nenhuma crítica poderá ser imputada a este laudo de inspeção predial, ele cumpriu seu objetivo. Porém, o que ele expõe serve a um uso restrito e específico, não devendo ser destinado ou aproveitado para outras finalidades.

Por óbvio, este não será o documento adequado para embasar tecnicamente uma demanda que objetiva reparações ou indenizações por anomalias com origem nas etapas de projeto e construção.

Como prevenção à utilização indevida, o texto introdutório da ABNT NBR 16.747:2020 alerta de forma clara e objetiva que a inspeção predial tem a finalidade de auxiliar a gestão da edificação, não se prestando a instruir ações judiciais para asserção de responsabilidades por eventuais irregularidades construtivas. Para essa finalidade, devem ser observados os dispostos na ABNT NBR 13.752:2024.

CONCLUSÃO

Inspeção predial e perícia de engenharia são atividades distintas, com requisitos, procedimentos, objetos e objetivos diferentes.

A clareza quanto à finalidade do trabalho requerido é essencial para garantir que seja realizado com a fundamentação técnica e os requisitos legais e normativos adequados.

A utilização equivocada de uma atividade pela outra acarretará resultados tecnicamente insatisfatórios e limitações na utilização dos documentos produzidos, comprometendo a eficácia e a credibilidade do trabalho.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

_____. NBR 16747:2020 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

Adriana Roxo Nunes de Oliveira

Arquiteta e Urbanista, pós-graduada em Preservação Ambiental da Cidade; Engenharia Diagnóstica, Patologias e Perícias na Construção Civil; Auditoria e Perícia Ambiental; Tecnologia da Impermeabilização. Atuação em perícias, consultorias, mediações e conciliações, judiciais e extrajudiciais, nas áreas de patologia das construções, inspeção e manutenção predial, licenciamento e patrimônio histórico-cultural. Docente em cursos de extensão e pós-graduação em Perícias de Engenharia, Gestão de Obras Públicas, Auditorias de Engenharia e Manutenção de Edificações. Integrante de Comissões de Estudos da ABNT para elaboração de normas técnicas. Diretora Técnico-Cultural do IBAPE-RJ nos biênios 2020-2021 e 2022-2023, Coordenadora do Programa Trocando Ideias do IBAPE-RJ de 2017 a 2023, Vice-Presidente do IBAPE-RJ biênio 2024-2025.