

RIVTEC

News

O QUE TODO SÍNDICO PRECISA SABER SOBRE INSPEÇÃO PREDIAL

Os principais erros encontrados
nos laudos e os riscos para
o condomínio.



LAUDOS MAL ELABORADOS
PODEM GERAR
PREJUÍZOS



COMO EVITAR
DECISÕES
EQUIVOCADAS



ENGENHARIA DIAGNÓSTICA
BASEADA EM
NORMAS TÉCNICAS



**PREVENIR HOJE
É GARANTIR O AMANHÃ.**

Inspeção, diagnóstico e manutenção:
as melhores decisões começam
com informação técnica.



INSPEÇÃO
PREDIAL



PERÍCIAS E
ASSISTÊNCIA
TÉCNICA



ENGENHARIA
DIAGNÓSTICA



DRONE E
TERMOGRAFIA



PLANOS DE
MANUTENÇÃO
E RECUPERAÇÃO

ESPECIAL
IBAPE 2026

III WORKSHOP DE
INSPEÇÃO PREDIAL

7 anos
IBAPE

AS MUDANÇAS QUE
IMPACTAM OS
CONDOMÍNIOS

EDITORIAL

Engenharia é investimento, não despesa.

Nesta primeira edição da **RIVTEC NEWS**, compartilhamos os principais ensinamentos do **III Workshop de Inspeção Predial** promovido pelo **IBAPE**.

Nos últimos anos, a Engenharia Diagnóstica evoluiu significativamente. Hoje, um bom laudo vai muito além de registrar problemas aparentes. Ele deve orientar a gestão da manutenção, apoiar a tomada de decisões e contribuir para a preservação do patrimônio.

Como profissionais comprometidos com a atualização técnica, acreditamos que compartilhar conhecimento é uma das melhores formas de gerar valor aos nossos clientes e parceiros.

Esperamos que esta publicação contribua para uma gestão condominial mais segura, eficiente e baseada em critérios técnicos.

Rivaldo Ribeiro

Rivaldo dos Santos Ribeiro

Engenheiro Civil

Especialista em Engenharia Diagnóstica

MBA em Gestão de Projetos

“Conhecimento técnico é a base das melhores decisões e da preservação do patrimônio.”



DESTAQUE DA EDIÇÃO

O que mudou na Inspeção Predial?

A Inspeção Predial **evoluiu** muito nos últimos anos.

De uma simples vistoria visual, passou a ser uma avaliação **sistêmica e estratégica** do desempenho da edificação ao longo do tempo.

As mudanças na legislação, o surgimento da **NBR 16747** e o avanço das metodologias técnicas trouxeram mais clareza, responsabilidade e eficiência para a gestão do patrimônio.

Hoje, a Inspeção Predial funciona como um verdadeiro **check-up da edificação**, permitindo identificar riscos, priorizar intervenções e planejar o futuro com segurança.

O QUE MUDOU?



EVOLUÇÃO HISTÓRICA

A inspeção predial surgiu da necessidade de avaliar edificações ao longo do tempo. Leis e normas foram criados para garantir segurança e qualidade.



SURGIMENTO DA NBR 16747

A norma estabelece diretrizes, conceitos e procedimentos para a inspeção predial, padronizando critérios e elevando o nível técnico dos laudos.



METODOLOGIA ATUAL

Baseada em levantamento documental, vistoria sistêmica, classificação de riscos, recomendações e definição de prioridades de intervenção.



CHECK-UP DA EDIFICAÇÃO

Assim como na saúde, a inspeção predial identifica anomalias, avalia desempenho e orienta ações preventivas para evitar problemas maiores.



AValiação Sistêmica

Considera todos os sistemas e subsistemas da edificação, seu uso, operação e manutenção, proporcionando uma visão completa e integrada do imóvel.

“ Inspeção predial não é custo.
É estratégia para preservar o que importa.”



1. CONSTRUÇÃO

Qualidade dos materiais e execução adequada.



2. USO

A forma como o imóvel é utilizado impacta seu desempenho.



3. MANUTENÇÃO

Manutenção regular e adequada preserva e prolonga a vida útil.



4. INSPEÇÃO

Avaliação técnica sistemática identifica riscos, anomalias e oportunidades de melhoria.



5. PLANO DE AÇÃO

Recomendações técnicas com prioridades para decisões assertivas.



6. MAIOR VIDA ÚTIL

Gestão adequada reduz custos, evita riscos e garante segurança e valorização do patrimônio.

4. Inspeção Predial não é Perícia

Um dos pontos mais enfatizados pelos palestrantes foi a necessidade de separar corretamente os diversos serviços da Engenharia Diagnóstica.

Cada documento possui **finalidade específica**.

Misturar essas duas atividades pode comprometer tecnicamente todo o trabalho.

Esse contraste foi ilustrado por **casos reais** apresentados no Workshop.



INSPEÇÃO PREDIAL

X

PERÍCIA

Avalia:

- ✓ Estado geral da edificação
- ✓ Uso
- ✓ Manutenção
- ✓ Riscos
- ✓ Desempenho



Objetivo principal:

Gerar informações para a gestão e preservação do patrimônio.

Busca responder questões técnicas específicas normalmente relacionadas a **conflitos ou processos judiciais**.



Investigação de fatos específicos



Apuração de causas e responsabilidades



Emissão de opinião técnica



Destinada a subsidiar decisões judiciais ou arbitrais



Objetivo principal:

Responder quesitos e esclarecer fatos técnicos controvertidos.



Laudos utilizados para finalidades diferentes daquelas previstas podem **gerar prejuízos financeiros, perda de direitos e decisões equivocadas**.



5. Um Laudo errado pode gerar grandes prejuízos

Foram apresentados **casos reais** onde:



Condomínios perderam **direitos**;



Construtoras **contestaram** laudos;



Processos judiciais foram **prejudicados**;



Houve utilização inadequada das **normas técnicas**.



EXEMPLO REAL APRESENTADO NO WORKSHOP

Um condomínio utilizou um laudo de inspeção predial para discutir vícios construtivos, quando o documento adequado seria uma vistoria de entrega e recebimento da obra, conforme a **ABNT NBR 13752**.

LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL



- Avalia o estado geral da edificação
- Foca no uso, manutenção e riscos
- Identifica anomalias e prioriza ações
- Baseado na NBR 16747
- Finalidade: gestão e planejamento



VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DA OBRA (NBR 13752)



- Verifica conformidade da obra executada
- Compara com projeto, memorial e contrato
- Registra pendências e não conformidades
- Baseada na NBR 13752
- Finalidade: entrega e recebimento formal



O uso inadequado de documentos técnicos pode comprometer decisões, gerar perdas financeiras e enfraquecer posições jurídicas.

Cada documento tem uma finalidade. Usá-lo corretamente é proteger o patrimônio.





ENGENHARIA **EXPLICA**

ENTENDA AS DIFERENÇAS

ASPECTO	INSPEÇÃO PREDIAL	PERÍCIA	AUDITORIA	VISTORIA
 OBJETIVO	Avaliar o estado da edificação, identificar riscos e orientar a gestão.	Responder quesitos técnicos em processos judiciais ou arbitrais.	Verificar conformidade com normas, contratos e requisitos.	Registrar condições visíveis em um momento específico.
 FINALIDADE	Planejamento da manutenção e gestão do patrimônio.	Subsidiar decisões judiciais com base em evidências técnicas.	Assegurar conformidade, qualidade e desempenho.	Comprovar estado ou condição para fins diversos.
 ABRANGÊNCIA	Global e sistêmica da edificação e seus sistemas.	Específica e pontual, conforme os quesitos.	Processos, documentos e conformidades.	Pontual e limitada ao que é observado.
 BASE NORMATIVA	NBR 16747	NBR 13752 Outras normas aplicáveis	Normas, leis, contratos e procedimentos internos.	Não possui norma específica. Depende da finalidade.
 RESPONSÁVEL TÉCNICO	Engenheiro habilitado	Perito judicial (engenheiro habilitado)	Auditor técnico (engenheiro habilitado)	Profissional habilitado conforme o caso.
 PERIODICIDADE	Periódica (recomendada)	Eventual (conforme demanda judicial)	Periódica ou conforme necessidade	Eventual (conforme solicitação)
 RESULTADO	Relatório técnico com recomendações e plano de ação.	Laudo pericial com conclusões e respostas aos quesitos.	Relatório de auditoria com achados e recomendações.	Relatório ou termo de vistoria com registros objetivos.



Cada serviço tem uma finalidade específica e não deve ser confundido com o outro. **Usar o documento correto é proteger o patrimônio e garantir segurança jurídica.**



O custo da não manutenção

Pequenos sinais ignorados hoje podem se transformar em grandes problemas amanhã.



A engenharia **evita prejuízos** muito antes de eles aparecerem.



MANUTENÇÃO É INVESTIMENTO, NÃO DESPESA.



Preserva o patrimônio



Garante segurança



Reduz custos no longo prazo

“

A manutenção planejada, baseada em inspeções regulares e laudos técnicos, é a chave para a **longevidade e valorização da edificação.**



Participação no III Workshop de Inspeção Predial

A **RIVTEC Engenharia** participou do **III Workshop de Inspeção Predial** promovido pelo **IBAPE**, reforçando seu compromisso permanente com a atualização técnica, a aplicação das normas vigentes e a melhoria contínua dos serviços prestados aos condomínios.



O certificado de participação reforça esse compromisso profissional.



Atualizar-se é essencial.
Aplicar corretamente é o que gera valor.





SERVIÇOS

Soluções técnicas completas
para uma gestão segura e eficiente
do seu patrimônio.



INSPEÇÃO PREDIAL

Avaliação completa
das condições da
edificação, conforme
a NBR 16747.



INSPEÇÃO DE FACHADAS

Análise técnica de
fachadas para identificar
riscos, patologias e
necessidades de
intervenção.



LAUDOS TÉCNICOS

Elaboração de laudos
técnicos claros,
objetivos e embasados
nas normas vigentes.



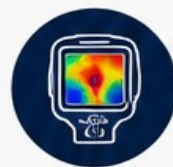
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Investigação de
manifestações patológicas
e identificação das causas
raiz com precisão técnica.



DRONE

Utilização de drones para
inspeções de áreas de
difícil acesso com mais
segurança, agilidade
e qualidade.



TERMOGRAFIA

Deteção de falhas
ocultas como infiltrações,
umidade e problemas
elétricos com alta
precisão.



PLANO DE MANUTENÇÃO

Planejamento estratégico
da manutenção predial
para garantir desempenho,
segurança e economia.



PLANO EXECUTIVO DE RECUPERAÇÃO

Desenvolvimento de
projetos e especificações
para recuperação e
reabilitação de
edificações.



PERÍCIAS

Análises técnicas
imparciais para
esclarecimento de fatos
em processos judiciais
e extrajudiciais.



ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

Atuação como assistente
técnico em processos
judiciais, defendendo
os interesses do cliente
com rigor técnico.



TÉCNICA. EXPERIÊNCIA. COMPROMISSO. RESULTADOS.

Conte com a **RIVTEC** para decisões
seguras e soluções eficientes.





INFORMAÇÃO TÉCNICA

QUE GERA VALOR

Conteúdo técnico confiável
para decisões seguras e
patrimônios preservados.

NESTA EDIÇÃO

- ✓ O que mudou na Inspeção Predial
- ✓ Erros que podem causar grandes prejuízos
- ✓ Inspeção x Perícia x Auditoria x Vistoria
- ✓ O custo da não manutenção
- ✓ Participação no III Workshop de Inspeção Predial
- ✓ Serviços da RIVTEC



DRONE



TERMOGRAFIA



LAUDOS TÉCNICOS



INSPEÇÃO
DE FACHADAS



PERÍCIAS E
ASSISTÊNCIA TÉCNICA

 **ENGENHEIRO RESPONSÁVEL**

RIVALDO DOS SANTOS RIBEIRO

-  Engenheiro Civil
-  Especialista em Engenharia Diagnóstica
-  Patologia, Desempenho e Perícias na Construção Civil
-  MBA em Gestão de Projetos
-  CREA-SP ATIVO

-  São Paulo – SP
-  (11) 97511-2296
-  rivaldo.s.ribeiro@gmail.com
-  rivtec.engenharia@gmail.com

