



PERITON
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

MATERIAL GRATUITO

Checklist de inspeção predial

O que olhar, onde olhar e o que registrar antes que um problema pequeno virar obra grande. Roteiro prático para síndicos, conselheiros, gestores e proprietários.

Antes de assinar, chame um engenheiro.



1 O que é inspeção predial

Inspeção predial é o exame técnico do edifício para identificar as anomalias e falhas existentes, classificar o grau de risco de cada uma e indicar a ordem de prioridade das providências. A referência é a **NBR 16747**.

Ela não é uma obra e não é um orçamento de reforma: é um diagnóstico. O produto final é um laudo que diz o que existe, o que é urgente, o que pode esperar e o que precisa de investigação mais profunda.

Prédio, como carro, dá sinal antes de quebrar. A diferença é que no prédio o sinal costuma aparecer no teto, na parede e na fachada — e quase sempre é ignorado até virar custo alto.

2 Quatro sinais que pedem atenção imediata

1. Mancha no teto

Mancha significa água entrando. A água atravessa o concreto, chega na armadura e o aço começa a enferrujar. Ao enferrujar, o aço expande e empurra o concreto de dentro para fora — é assim que começa o deslocamento.

2. Mofo verde e reboco descolando

Indica umidade constante, não pontual. Além do problema construtivo, há um problema de saúde: ambiente com umidade e fungos afeta diretamente quem vive ali.

3. Reboco estufado, caindo aos pedaços

Quando o revestimento estufa e se solta em placas, a estrutura está avisando. Em fachada, o risco deixa de ser só patrimonial e passa a ser risco de queda sobre pessoas.

4. Telha quebrada e impermeabilização vencida

É por aí que a água entra. Impermeabilização tem vida útil; passada essa vida, a infiltração é questão de tempo. Telha trincada ou deslocada faz o mesmo serviço.



3

Checklist de vistoria — parte 1

Percorra o edifício com este roteiro. Marque o que encontrar e **fotografe tudo**, com data. Registro é o que transforma percepção em prova.

Fachadas e empenas

- ☐ **Revestimento solto** — som cavo ao bater, cerâmica estufada, placas destacadas.
- ☐ **Fissuras e trincas** — anote direção, extensão e se atravessam elementos estruturais.
- ☐ **Manchas de umidade e eflorescência** — pó branco, escorrimento, faixas escuras.
- ☐ **Rejunte e juntas de dilatação** — abertos, ressecados, sem selante.
- ☐ **Peitoris, pingadeiras e platibandas** — ausência ou má execução direciona água para a parede.
- ☐ **Guarda-corpos e fixações** — corrosão, folga, chumbamento comprometido.

Cobertura e reservatórios

- ☐ **Telhas** — quebradas, deslocadas, com vegetação ou acúmulo de sujeira.
- ☐ **Calhas e rufos** — obstruídos, oxidados, com emendas abertas.
- ☐ **Impermeabilização de laje** — bolhas, ressecamento, rodapé de proteção rompido, idade do sistema.
- ☐ **Ralos e escoamento** — empoçamento após chuva indica caimento inadequado.
- ☐ **Caixa d'água** — tampa, vedação, limpeza periódica, sinais de vazamento na base.



4

Checklist de vistoria — parte 2

Áreas comuns internas

- ☐ **Tetos e paredes** — manchas, bolor, reboco descolando, pintura empolada.
- ☐ **Subsolo e garagem** — umidade ascendente, gotejamento entre lajes, eflorescência em pilares.
- ☐ **Pisos** — desnível, peça solta, trinca acompanhando junta estrutural.

Estrutura

- ☐ **Concreto aparente** — deslocamento, armadura exposta, ferrugem visível.
- ☐ **Pilares e vigas** — fissuras, deformação perceptível, sinais de sobrecarga.
- ☐ **Alterações feitas por moradores** — parede removida, abertura em viga, sobrecarga em varanda.

Instalações hidrossanitárias

- ☐ **Vazamentos e gotejamentos** — prumadas, shafts, medidores, barrilete.
- ☐ **Odor de esgoto** — sifonamento, ventilação da rede, caixas de inspeção.
- ☐ **Bombas e quadros** — ruído anormal, corrosão, ausência de reserva.



5

Checklist de vistoria — parte 3

Instalações elétricas e segurança

- ☐ **Quadros de distribuição** — identificação dos circuitos, emenda improvisada, aquecimento.
- ☐ **Iluminação de emergência e sinalização** — funcionamento e rota de fuga desobstruída.
- ☐ **Extintores e hidrantes** — validade, acesso livre, mangueira em condição de uso.
- ☐ **SPDA (para-raios)** — integridade das descidas e existência de medição periódica.
- ☐ **Elevadores** — manutenção em dia e relatório do prestador arquivado.

Documentação e gestão

- ☐ **Manual do proprietário e projetos** — disponíveis e atualizados.
- ☐ **Plano de manutenção** — existe, é escrito e é cumprido?
- ☐ **Contratos e laudos anteriores** — histórico das intervenções já realizadas.

LIMITE DESTE MATERIAL

Este checklist orienta a observação e o registro. A classificação do grau de risco, a definição de prioridades e a investigação de causa exigem inspeção técnica em campo, com profissional habilitado e laudo conforme a NBR 16747.



ENCONTROU ALGUM DESTES SINAIS?

Fale com a **PERITON** Engenharia Diagnóstica

Fazemos inspeção predial conforme a NBR 16747, com laudo técnico, classificação de risco e ordem de prioridade. Quando necessário, usamos drone e câmera termográfica para inspecionar fachada e cobertura sem andaime.

WHATSAPP /
TEL.

(85) 99202-2400

E-MAIL

contato@peritonengenharia.com.br

SITE

peritonengenharia.com.br

ESCRITÓRIO

Rua Gilberto Studart, 55 — Ed. Duets Office, Fortaleza/CE

Também atuamos com **vistoria cautelar de vizinhança**, **perícias judiciais de engenharia**, **avaliação de imóveis**, **diagnóstico de patologias** e **topografia**.

Antes de assinar, chame um engenheiro.

PERITON ENGENHARIA DIAGNÓSTICA · CNPJ 66.704.276/0001-69 · Fortaleza/CE · Atuação em Fortaleza e região metropolitana.
Material informativo de caráter educativo. Não substitui laudo técnico elaborado para o seu caso concreto.