CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO DISTRITO FEDERAL
DIRETORIA DE MATERIAIS E SERVIÇOS
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO LOGÍSTICA E FINANCEIRA
CENTRO DE OBRAS E MANUTENÇÃO PREDIAL

LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

1º Grupamento de Bombeiro Militar CBMDF

SETEMBRO/2026

Centro de Obras e Manutenção Predial – COMAP/CBMDF
QCG – Quartel do Comando Geral
SAM Lote D Módulo E – CEP 70620-000
Brasília - Distrito Federal

1. IDENTIFICAÇÃO

Esse Laudo foi desenvolvido pelo Centro de Obras e Manutenção Predial – (COMAP) do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e tem como objetivo a inspeção predial da edificação em questão para avaliação de patologias.

2. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Guilherme Ribeiro Paiva
1º Ten. QOBM/Compl., Matr. 1142511
Engenheiro Civil, Crea n. 22.183/D-DF

3. PRELIMINARES

O Centro de Obras e Manutenção Predial (COMAP), responsável pelas execuções das obras no âmbito do Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal (CBMDF), realizou vistoria na obra em questão.

A obra se encontra paralisada. O Contrato anterior (11/2020) foi rescindido unilateralmente em março de 2026, após aplicação de multa a Contratada em dezembro de 2025. Valor inicial do Contrato R$ 2.985.045,00 (dois milhões, novecentos e oitenta e cinco mil e quarenta e cinco reais). Ao longo do Contrato foram realizadas 13 medições, representando cerca de 40% de obra executada.

4. ESCOPO

A presente inspeção tem por finalidade analisar as condições técnicas, funcionais e de manutenção dos componentes construtivos e equipamentos das áreas internas e externas da edificação. Para a realização do laudo foram inspecionados todos os sistemas da edificação:

- Elementos estruturais aparentes, quanto às fissuras, infiltrações e cobrimento das armaduras;
- Sistemas de revestimentos, incluídas as fachadas;
- Coberturas e impermeabilizações;
- Instalações Elétricas e Hidrossanitárias;
- Área Externa.

5. DILIGÊNCIAS

A construção foi inspecionada no dia **29 de agosto de 2026** por responsáveis técnicos do Centro de Obras e Manutenção Predial (COMAP), com objetivo de coletar dados técnicos para a elaboração do Laudo.

6. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

O Empreendimento é composto de uma obra de remanescente da reforma geral com a ampliação da garagem em edificação de 2 pavimentos, com área construída de aproximadamente 1.796,62 m².

7. NÍVEL DA INSPEÇÃO PREDIAL

A classificação da inspeção predial se dá em função da sua complexidade, consideradas as características técnicas da edificação, manutenção e operação existentes e a necessidade de formação de equipe multidisciplinar para execução dos trabalhos.

Os níveis de inspeção podem ser classificados em: nível 1, nível 2 ou nível 3.

7.1. **Nível 1:** identificação das anomalias e falhas aparentes, elaborada por um profissional habilitado.

7.2. **Nível 2:** equivalente aos parâmetros definidos na inspeção de nível 1 acrescida do auxílio de equipamentos e/ou aparelhos, consoante à complexidade dos sistemas construtivos existentes. A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.

7.3. **Nível 3:** equivalente aos parâmetros definidos para a inspeção de nível 1 ou 2 acrescida de auditoria técnica externa, além de orientações para a melhoria e ajuste dos procedimentos existentes.

Apresentadas as definições dos níveis de inspeção, a presente inspeção predial enquadrou-se no **NÍVEL 1**.

8. RESPONSABILIDADE

A responsabilidade da equipe técnica é limitada ao nível da inspeção – nível 1 –, eximindo-se de infortúnios somente possíveis de serem analisados em níveis de inspeção mais detalhados.

9. CLASSIFICAÇÃO DAS IRREGULARIDADES CONSTATADAS

Conforme a Norma de Inspeção Predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento – ABNT NBR 16747, as irregularidades constatadas devem ser classificadas em anomalias ou falhas, considerando os seguintes conceitos:

9.1. **Anomalias**: caracterizam-se pela perda de desempenho de um elemento, subsistema ou sistema construtivo e são ainda divididas em:

- Endógena ou construtiva: quando perda de desempenho decorre das etapas de projeto/execução e/ou manutenção da edificação;
- Exógena: quando a perda de desempenho se relaciona a fatores externos â edificação, provocados por terceiros;
- Funcional: quando a perda de desempenho se relaciona ao envelhecimento natural e consequentemente término da vida útil.

9.2. **Falhas**: caracterizam-se pela perda de desempenho de um elemento, subsistema ou sistema construtivo, decorrentes do uso, operação e manutenção.

10. METODOLOGIA DE TRABALHO

Para a Inspeção Predial, levou-se em consideração a análise de risco da edificação diante das condições observadas. Engloba avaliar ameaças, vulnerabilidade, impactos, ações e contingências necessárias para garantir a melhor condição da habitabilidade.

Para classificação formal, utilizou-se a técnica do Método GUT (Gravidade, Urgência e Tendência) com a necessária adaptação para a inspeção predial.

O método baseia-se na ponderação do grau de comprometimento (ou da criticidade) para cada enfoque analisado das incorreções construtivas, para posterior interação matemática entre os enfoques ponderados (pesos dados para cada criticidade). Dessa forma, obtém-se um resultado numérico para cada incorreção técnica,

viabilizando a ordenação (ou priorização) das providências para as intervenções técnicas.

Os Fatores do Método GUT, segundo Ramiro Campos de Meireles (2001), são classificados da seguinte forma:

- **Gravidade:** refere-se à capacidade de **causar danos**, caso não haja uma atuação ou interferência sobre o problema. Avalia o impacto e o quão nociva a situação é para os objetivos do negócio**;**
- **Urgência:** refere-se ao tempo para o **surgimento de efeitos indesejáveis**, caso nenhuma providência seja tomada imediatamente. Mede a pressão do tempo relacionada ao prazo de resposta;
- **Tendência:** refere-se ao **potencial de agravamento**, caso o problema não seja sanado. Com foco em determinar se a situação irá piorar de forma lenta, rápida ou se permanecerá estável.

10.1. PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS DA ESTRUTURA

Cada enfoque apresenta 5 (cinco) graus de comprometimento (ou níveis de criticidade) a serem ponderadas pelo engenheiro diagnóstico, que vão de Mínimo a Máximo. Cada grau representa uma nota (ou peso) previamente estabelecida.

Por fim, as três notas decorrentes de cada enfoque são multiplicadas entre si, obtendo-se um resultado numérico que possibilitará ordenar as incorreções técnicas detectadas na edificação.

As pontuações, bem como os critérios para as notas adotadas, podem ser vistas nas ***Tabela 1*** a seguir. Ademais para os prazos adotados, considera-se:

- Curto prazo: abaixo de 1 ano;
- Médio prazo: acima de 1 e até 2 anos;
- Longo prazo: acima de 2 anos.

Tabela 1 – Classificação de risco conforme método GUT

GRAVIDADE	URGÊNCIA	TENDÊNCIA	NOTA
Vida: Risco à vida dos usuários Patrimônio: Risco de colapso total da edificação Meio Ambiente: Risco de dano ambiental grave	Necessidade de Ação Imediata	Agravamento iminente	10
Vida: Risco de ferimentos aos usuários Patrimônio: Risco de colapso parcial na edificação Meio Ambiente: Risco de dano ambiental moderado	Necessidade de Ação em Curto Prazo	Agravamento a ocorrer em Curto Prazo	8
Vida: Risco de insalubridade aos usuários Patrimônio: Risco de deterioração elevada da edificação Meio Ambiente: Risco de dano ambiental leve	Necessidade de Ação em Médio Prazo	Agravamento a ocorrer em Médio Prazo	6
Vida: Risco de incômodo aos usuários ou não há Patrimônio: Risco de degradação leve da edificação ou não há Meio Ambiente: Risco de dano ambiental irrisório ou não há	Necessidade de Ação em Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	3
Mera depreciação imobiliária/perda de valor econômico	Não evoluirá. Sem urgência de ação	Imprevisto	1

O fator Gravidade contempla riscos aos usuários, ao patrimônio e ao meio ambiente de forma independente. Considera-se, mandatoriamente, o pior cenário entre as três esferas, garantindo que o impacto mais severo prevaleça para a nota adotada.

Com base nas classificações para cada caso, preenche-se, então, a **Tabela 2**.

Tabela 2 – Exemplo de tabela GUT preenchida

ITEM 01 – LAJE EM BALANÇO APRESENTANDO GRANDES TRINCAS				
	GRAVIDADE	URGÊNCIA	TENDÊNCIA	RESULTADO
GRAU	8	10	10	800
DESCRIÇÃO	Risco de ferimentos aos usuários. Risco de colapso parcial na edificação.	Necessidade de ação Imediata	Agravamento Iminente	

11. GRAU DE RISCO/CRITICIDADE A PARTIR DO VALOR DO RESULTADO

A classificação do Grau de Risco, ou Criticidade observa os seguintes níveis:

I – **Crítico**: estado totalmente irrecuperável: aquele que provoca danos graves contra a saúde e segurança das pessoas, patrimônio e meio ambiente; perda grave de desempenho e funcionalidade; causa paralisação total; aumento excessivo de custo; comprometimento grave de vida útil; e desvalorização acentuada;

II – **Semicrítico:** estado parcialmente recuperável: aquele que provoca danos moderados contra a saúde e segurança das pessoas, patrimônio e meio ambiente; perda moderada de desempenho e funcionalidade; causa paralisação parcial; tem custo de recuperação moderado; comprometimento moderado de vida útil; e desvalorização moderada.

III – **Regular:** estado recuperável: aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas; deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis, sem paralisação das funcionalidades.

De acordo com o valor do Resultado, obtido no preenchimento da ***Tabela 2***, classifica-se cada item de acordo com sua Criticidade da seguinte forma:

- **Regular**: até 200 pontos;
- **Semicrítico**: acima de 200 e até 400 pontos;
- **Crítico**: acima de 400 pontos

Por fim, independentemente da pontuação, há duas **Condições de Segurança** a serem analisadas. Se o item se enquadrar em quaisquer delas, ele é automaticamente elevado para o grau de risco CRÍTICO:

a) Nota de GRAVIDADE igual a 10.

b) Nota de GRAVIDADE maior ou igual a 8 e, simultaneamente, nota de URGÊNCIA maior ou igual a 8.

Dessa forma, evita-se que um item com classificação GUT de G=8, U=8 e T=3, em que o resultado é 192, caia em uma classificação errada e não receba a intervenção que realmente demanda.

A título de exemplo, uma situação fictícia/hipotética de uma colisão de um dos pilares de uma garagem e que tal ocorrência tenha danificado estruturalmente o pilar, mas não resultando no seu colapso.

Gravidade (8): da análise do potencial de dano.
A seção resistente do pilar diminuiu e o coeficiente de segurança da estrutura foi comprometido. É um risco grave de possível colapso estrutural parcial e/ou ferimentos aos usuários.
Urgência (8): da análise do tempo para surgimento dos efeitos indesejáveis.
Ainda que a colisão não tenha sido capaz de colapsar o pilar, o escoramento e o reparo estrutural precisam ser feitos o mais rápido possível para devolver a estabilidade antes que o prédio sofra sobrecarga excepcional não prevista. Destarte, é seguro tratar a urgência para esse caso como de curto prazo.
Tendência (3): da análise do potencial de crescimento do problema.
A colisão já ocorreu e não foi suficiente para derrubar o pilar. O dano estrutural só vai se agravar sozinho por meio da corrosão da armadura exposta, por exemplo, que pode levar anos. É seguro tratar a tendência para esse caso como de longo prazo.

Tabela 3 – Tabela GUT da situação hipotética apresentada

ITEM 02 – PILAR DA GARAGEM QUE SOFREU IMPACTO DE VEÍCULO				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	8	8	3	192
DESCRIÇÃO	Risco de ferimentos aos usuários. Risco de colapso parcial na edificação.	Necessidade de Ação em Curto Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

Grau de risco: imediatamente para CRÍTICO, por se enquadrar na Condição de Segurança “b”.

12. DA INSPEÇÃO REALIZADA

Abaixo listadas, na ***Tabela 4***, estão os itens a serem sanados encontradas na obra durante a inspeção.

Tabela 4 – Listagem dos itens da inspeção

LISTAGEM DOS ITENS ENCONTRADOS	
ITEM 01	VIGA DA GARAGEM DETERIORADA
ITEM 02	LAJES COM PERFURAÇÕES
ITEM 03	AMBIENTES COM O FORRO DETERIORADO
ITEM 04	PAREDES COM LIMO, MOFO E LIXIVIAÇÃO
ITEM 05	FISSURAS NA AMARRAÇÃO ESTRUTURA-ALVENARIA
ITEM 06	FISSURAS NO ENCONTRO COM ESTRUTURA ANTIGA
ITEM 07	TUBULAÇÕES OBSTRUÍDAS
ITEM 08	FALTA DE TAPUME E ISOLAMENTOS DIVERSOS
ITEM 09	CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS
ITEM 10	FISSURAS NOS CANTOS DE PORTAS E JANELAS

A seguir, serão descritos, item a item, com relatório fotográfico, localização, anomalia, classificação, causa, consequência, grau de risco e orientação técnica de intervenção.

ITEM 1 – VIGA DA GARAGEM DETERIORADA

Observado elemento estrutural em estágio avançado de deterioração. Não foram observados danos à estrutura devido à patologia. No entanto, requer tratamento técnico adequado para que não evolua para um infortúnio de maior gravidade.

Fotos 1 e 2 – Deterioração da viga da garagem.





Item 01: VIGA DA GARAGEM DETERIORADA
Localização: Área interna da edificação.
Anomalia (s): Elemento estrutural em estágio avançado de deterioração.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Não possível de atestar com precisão na situação atual. Provável falta de manutenção preventiva durante a paralisação da obra ou não, aliada a fatores como sobrecarga não prevista e/ou materiais de execução inadequados e/ou projeto e/ou condições da reforma, entre outras possibilidades endógenas.
Consequência (s): Comprometimento da função estrutural com risco de colapso.
Grau de risco: Crítico.
Orientação técnica: Recuperação estrutural da seção deteriorada. Devido ao avançado estágio de deterioração, possível necessidade de reforço estrutural com recomposição de armaduras, inclusive.

ITEM 01 – VIGA DA GARAGEM DETERIORADA				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	8	8	8	512
DESCRIÇÃO	Risco de ferimentos aos usuários. Risco de colapso parcial na edificação.	Necessidade de Ação a Curto Prazo	Agravamento a ocorrer em Curto Prazo	

ITEM 02 – LAJES COM PERFURAÇÕES

Nas lajes do 1º pavimento, há diversas perfurações feitas pela empresa responsável pelas obras de reforma. Perfurações para passagem de tubulações e shafts. Alguns pontos estão com rompimento total da armadura da laje.

Fotos 3 e 4 – Perfurações em lajes.





Item 02: LAJES COM PERFURAÇÕES
Localização: Lajes do 1º pavimento.
Anomalia (s): Diversas perfurações feitas de forma grosseira em laje muito antigas, com rompimento de armadura em algumas. Também não observado previsão de reforço da armadura nas bordas dos furos.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Perfurações realizadas de forma proposital pela empresa executora durante as obras da reforma para passagem de tubulação.
Consequência (s): Aparecimento de trincas e fissuras devido a distribuição de esforços sem a presença de armadura de reforço nas bordas do furo.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Recuperação estrutural do elemento, recompondo armaduras que foram rompidas e execução de armadura de reforço nas imediações dos furos.

ITEM 02 – LAJES COM PERFURAÇÕES				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	6	3	3	54
DESCRIÇÃO	Risco de deterioração elevada da edificação.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 03 – AMBIENTES COM O FORRO DETERIORADO

Em diferentes ambientes, os elementos de revestimento dos forros sofreram degradação por intempéries naturais. Há descascamento, manchas e degradação generalizada. Provavelmente decorrente de escoamento de água pluvial sobre a superfície não acabada.

Foto 5 e 6 – Forro deteriorado.





Item 03: AMBIENTES COM O FORRO DETERIORADO
Localização: Áreas internas da edificação.
Anomalia (s): Descascamento do forro.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Exposição e abertura a intempéries.
Consequência (s): Comprometimento da função arquitetônica e proteção da laje.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Retirada do material danificado e recomposição total.

ITEM 03 – AMBIENTES COM O FORRO DETERIORADO				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	3	3	3	27
DESCRIÇÃO	Risco de degradação leve da edificação.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 04 – PAREDES COM LIMO, MOFO E LIXIVIAÇÃO

Os elementos de vedação/alvenarias em diferentes ambientes sofreram degradação por intempéries naturais decorrente do escoamento e/ou acúmulo de água pluvial sobre a superfície. Resultando, assim, em proliferação de mofo e limo pela superfície. Também foram observados diversos pontos de eflorescência do hidróxido de cálcio que irão requerer tratamento de limpeza adequada com material próprio para tal ocorrência.

Foto 7 e 8 – Elementos de vedação com mofo e sujidades.





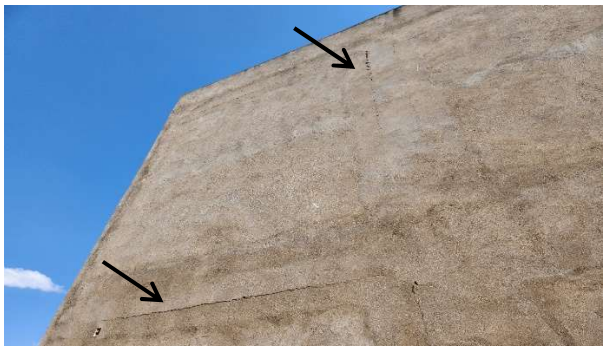
Item 04: PAREDES COM LIMO, MOFO E LIXIVIAÇÃO
Localização: Áreas internas da edificação.
Anomalia (s): Elementos de vedação com limo, mofo e lixiviação.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Por motivo da paralisação da obra, as vedações e os revestimentos não foram concluídos, deixando as alvenarias expostas a intempéries.
Consequência (s): Enfraquecimento da aderência do revestimento. Problemas sanitários com mofo.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Limpeza adequada das superfícies, inclusive com descontaminantes químicos, e continuidade da execução dos revestimentos.

ITEM 04 – PAREDES COM LIMO, MOFO E LIXIVIAÇÃO				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	6	3	3	54
DESCRIÇÃO	Risco de insalubridade aos usuários.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 05 – FISSURAS NA AMARRAÇÃO ESTRUTURA-ALVENARIA

Em alguns pontos da alvenaria da fachada posterior, foram observadas fissuras no encontro da estrutura com a alvenaria de vedação. Dentre as possíveis causas, a principal é a execução inadequada da amarração da estrutura nas alvenarias.

Fotos 9 e 10 – Fissuras estrutura-alvenaria.





Item 05: FISSURAS NA AMARRAÇÃO ESTRUTURA-ALVENARIA
Localização: Alvenaria da fachada posterior.
Anomalia (s): Fissura e separação do elemento estrutural do elemento de vedação.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Possível utilização de tela inadequada para amarração estrutura-alvenaria.
Consequência (s): Fissuras no encontro estrutura-alvenaria que podem evoluir para trincas. Além de trazer problemas de infiltração que podem originar novas patologias diversas.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Reforço da amarração estrutura-alvenaria com material adequado e recomposição do revestimento.

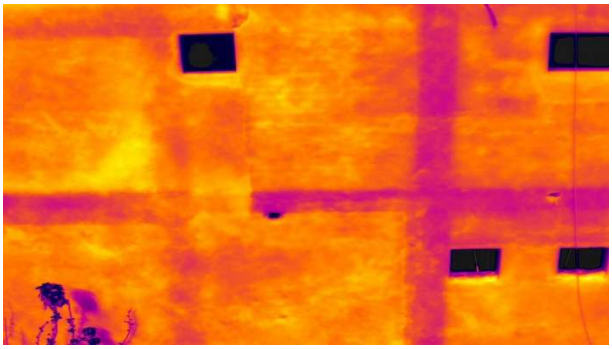
ITEM 05 – FISSURAS NA AMARRAÇÃO ESTRUTURA-ALVENARIA				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	6	3	3	54
DESCRIÇÃO	Risco de deterioração elevada da edificação.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 06 – FISSURAS NO ENCONTRO COM ESTRUTURA ANTIGA

O encontro de uma estrutura antiga com a construção de uma estrutura nova deve, obrigatoriamente, ser separado por uma junta de dilatação. A estrutura anterior se comportará de forma diferente da estrutura nova, devido aos materiais utilizados em cada uma, distribuição de esforços estruturais, comportamento térmico e características intrínsecas de cada estrutura. No local vistoriado, não se viu junta de dilatação nesse caso. Destarte, ocorreu o surgimento de fissuras exatamente no encontro das estruturas.

Foto 11 e 12 – Fissuras entre estrutura antiga e nova, foto câmera térmica à direita.





Item 06: FISSURAS NO ENCONTRO COM ESTRUTURA ANTIGA
Localização: Fachada lateral esquerda.
Anomalia (s): Fissuração no encontro entre estrutura nova e estrutura antiga.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Execução não realizada de junta de dilatação.
Consequência (s): Fissuras que podem evoluir para trincas. Além de trazer problemas de infiltração que podem originar novas patologias diversas.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Execução de junta de dilatação adequada.

ITEM 06 – FISSURAS NO ENCONTRO COM ESTRUTURA ANTIGA				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	6	3	3	54
DESCRIÇÃO	Risco de deterioração elevada da edificação.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 07 –TUBULAÇÕES OBSTRUÍDAS

Por toda a edificação, em decorrência do prolongado estado de abandono e paralisação das obras, constata-se a presença de tubulações desprotegidas e obstruídas pelo acúmulo de entulhos, restos de material de construção e sujidades diversas.

Foto 13 e 14 – Tubulações obstruídas





Item 07: TUBULAÇÕES OBSTRUÍDAS
Localização: Ocorrência por todo o canteiro de obras.
Anomalia (s): Tubulações obstruídas e caixas de passagens abertas.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Paralisação da execução da obra.
Consequência (s): Perda de vazão da rede. Entupimentos nos pontos de utilização.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Realizar testes de continuidade na rede e realizar desobstrução nos pontos necessários.

ITEM 07 – TUBULAÇÕES OBSTRUÍDAS				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	3	3	3	27
DESCRIÇÃO	Risco de degradação leve da edificação.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 08 –FALTA DE TAPUME E ISOLAMENTOS DIVERSOS

A obra encontra-se em estado de completa abertura, com acesso livre a quem estiver dentro do Grupamento. Uma obra paralisada e totalmente aberta expõe a edificação ao vandalismo e depredação. Além disso, expõe quem entra sem a devida permissão a acidentes como queda de vãos abertos de escada, guarda-corpos e caixa de passagem sem tampa, ferimentos em restos de materiais de construção entre outras situações. Mesmo estando a obra situada no interior de um ambiente militar com acesso controlado, o isolamento físico do canteiro e a sinalização dos perigos são determinações normativas da NR-18.

Foto 15 e 16 – Obra com livre acesso





Item 08: FALTA DE TAPUME E ISOLAMENTOS DIVERSOS
Localização: Canteiro de obras.
Anomalia (s): Falta de tapumes e isolamentos diversos.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Paralisação da execução da obra.
Consequência (s): Acidentes a terceiros e depredação do patrimônio.
Grau de risco: Crítico.
Orientação técnica: Fechamento da obra com tapumes.

ITEM 08 – FALTA DE TAPUME E ISOLAMENTOS DIVERSOS	CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS			
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	8	10	3	240
DESCRIÇÃO	Risco de ferimentos aos usuários.	Necessidade de Ação Imediata	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 09 – CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS

Diversas caixas de passagem sem tampa foram observadas pelo canteiro de obras. Essa situação exige ação imediata devido ao perigo de acidentes e ferimentos a terceiros e animais, além de propiciar problemas sanitários e o entupimento da rede com sujidades diversas.

Foto 17 e 18 – Caixas de passagem abertas sem tampa





Item 09: CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS
Localização: Área externa do canteiro de obras.
Anomalia (s): Caixas de passagem abertas.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Paralisação da execução da obra.
Consequência (s): Acidentes a terceiros/animais. Problemas sanitários. Entupimento da rede.
Grau de risco: Crítico.
Orientação técnica: Fechamento com tampa de material inerte e duradouro.

ITEM 09 – CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS				
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	8	10	3	240
DESCRIÇÃO	Risco de ferimentos aos usuários.	Necessidade de Ação Imediata	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

ITEM 10 – FISSURAS NOS CANTOS DE PORTAS E JANELAS

Há algumas ocorrências de fissuras nos cantos de portas e janelas. Possivelmente decorrente de falha na execução de vergas e contravergas.

Foto 19 e 20 – Fissuras nos cantos de portas e janelas





Item 10: FISSURAS NOS CANTOS DE PORTAS E JANELAS
Localização: Área interna e externa, portas e janelas.
Anomalia (s): Fissuras nos cantos de portas e janelas.
Classificação: Endógena.
Causa (s): Falha na execução de vergas e contravergas.
Consequência (s): Aumento das fissuras. Dano estético. Ruptura em casos extremos.
Grau de risco: Regular.
Orientação técnica: Reforço das vergas e/ou contravergas nos pontos em que ocorreu fissura.

ITEM 10 – FISSURAS NOS CANTOS DE PORTAS E JANELAS	CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS			
	GRAVIDADE	**URGÊNCIA**	**TENDÊNCIA**	**RESULTADO**
GRAU	3	3	3	27
DESCRIÇÃO	Risco de degradação leve da edificação.	Necessidade de Ação a Longo Prazo	Agravamento a ocorrer em Longo Prazo	

13. ÁNALISE DO RESULTADO DA INSPEÇÃO PREDIAL

Por fim, organiza-se os itens por ordem de prioridade:

Tabela 5- Ordem de prioridades das intervenções

ORDEM DE PRIORIDADES DAS INTERVENÇÕES				
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS**	**PONTUAÇÃO**	**GRAU DE RISCO**
01	VIGA DA GARAGEM DETERIORADA	Recuperação estrutural da seção deteriorada. Devido ao avançado estágio de deterioração, possível necessidade de reforço estrutural com recomposição de armaduras, inclusive.	512	Crítico
08	FALTA DE TAPUME E ISOLAMENTOS DIVERSOS	Fechamento da obra com tapumes	240	Crítico
09	CAIXAS DE PASSAGEM ABERTAS	Fechamento com tampa de material inerte e duradouro.	240	Crítico
02	LAJES COM PERFURAÇÕES	Recuperação estrutural do elemento, recompondo armaduras que foram rompidas e execução de armadura de reforço nas imediações dos furos.	54	Regular
04	PAREDES COM LIMO, MOFO E LIXIVIAÇÃO	Limpeza adequada das superfícies, inclusive com descontaminantes químicos, e continuidade da execução dos revestimentos	54	Regular
05	FISSURAS NA AMARRAÇÃO ESTRUTURA-ALVENARIA	Reforço da amarração estrutura-alvenaria com material adequado e recomposição do revestimento.	54	Regular
06	FISSURAS NO ENCONTRO COM ESTRUTURA ANTIGA	Execução de junta de dilatação adequada.	54	Regular
10	FISSURAS NOS CANTOS DE PORTAS E JANELAS	Reforço das vergas e/ou contravergas nos pontos em que ocorreu fissuras.	27	Regular
03	AMBIENTES COM O FORRO DETERIORADO	Retirada do material danificado e recomposição total.	27	Regular
07	TUBULAÇÕES OBSTRUÍDAS	Realizar testes de continuidade na rede e realizar desobstrução nos pontos necessários.	27	Regular

14. CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO GERAL ATUAL DA EDIFICAÇÃO

A classificação quanto ao estado de conservação geral da edificação deve sempre ser fundamentada, considerando a ordem de prioridade e os níveis de aprofundamento da Inspeção Predial realizada, cujas classes são as seguintes:

Crítico - estado totalmente irrecuperável: aquele que provoca danos graves contra a saúde e segurança das pessoas, patrimônio e meio ambiente; perda grave de desempenho e funcionalidade; causa paralisação total; aumento excessivo de custo; comprometimento grave de vida útil; e desvalorização acentuada;

Semicrítico - Estado Parcialmente Recuperável: aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas, patrimônio e meio ambiente, perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando paralisação parcial, com custo de recuperação viável, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização acentuada.

Regular - Estado Recuperável: aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis, sem paralisação das funcionalidades;

Bom - Estado de Conservação Aceitável: aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário;

Ótimo - Estado de Conservação Excelente: aquele que não apresenta perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos.

Assim, a edificação enquadra-se na classificação **REGULAR** quanto ao estado de conservação geral atual.

15. CONCLUSÃO

Diante do exposto neste Laudo, conclui-se que, de acordo com as classificações do estado de conservação da edificação e quantidades/tipos de patologias encontradas, são necessárias intervenções a médio prazo, de modo a dirimir a deterioração das estruturas e evitar acidentes.

É válido salientar que a obra se encontra inacabada e paralisada, o que pode agravar as patologias observadas caso não sejam tomadas medidas preventivas e corretivas necessárias.

O Laudo em questão é valido por 1 (um) ano a partir da data da vistoria.

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME RIBEIRO PAIVA
Data: 17/09/2026 14:11:05-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guilherme Ribeiro Paiva

1º Ten. QOBM/Compl., Matr. 1142511/CBMDF

Engenheiro Civil, CREA n. 22.183/D-DF

REFERÊNCIAS

Normas Técnicas:

Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 16747: Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento**. Rio de Janeiro, 2020.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 5674: Manutenção de edificações - Procedimento**. Rio de Janeiro, 2012.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Norma de inspeção predial nacional**. São Paulo, 2012.

Carvalho, E. M; Almeida, L. S. Checklist para inspeções prediais residenciais de múltiplos pavimentos: desenvolvimento e aplicação. In: XIX COBREAP, 2017, Foz do Iguaçu. *Anais*... Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/096.pdf>. Acesso em: 26 de agosto de 2026.