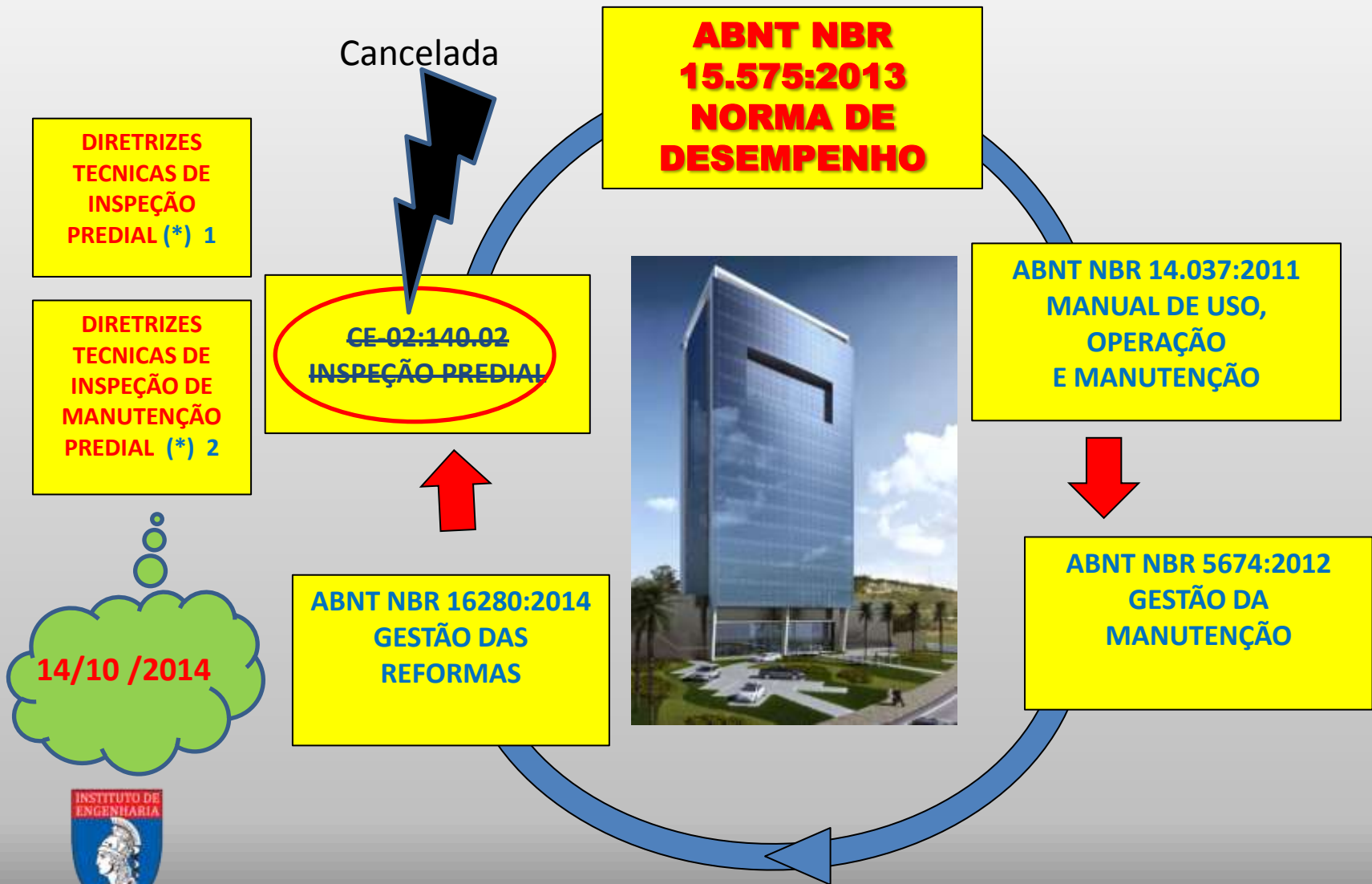


# Novos Rumos da Inspeção Predial

*Palestrante:*

**Msc. Eng<sup>o</sup> Jerônimo Cabral P. Fagundes Neto**





Fonte : <http://www.fkvg.com.br/pt/projetos/belvedere-plaza/> em 27 04 2014

(\*) 1 <http://ie.org.br/site/iadm/arquivos/arqnot8007.pdf>

(\*) 2 <http://ie.org.br/site/iadm/arquivos/arqnot8815.pdf>

# Norma de Desempenho

- NÃO SE APLICA ÀS REFORMAS
- IMPÕE A REALIZAÇÃO DA MANUTENÇÃO PARA PRESERVAR O DESEMPENHO
- PRESSUPÕE O USO E OPERAÇÃO CONFORME

I  
N  
S  
P  
E  
Ç  
Ã  
O

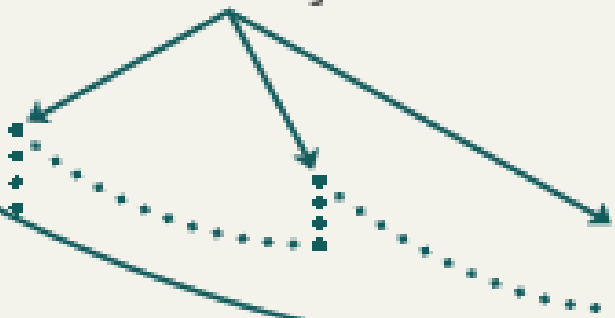
Desempenho



Desempenho requerido



Manutenção



Tempo



$T_{l0}$

Vida útil sem manutenção

$T_{l1}$

$T_{l2}$

Vida útil com manutenção

# MANUTENÇÃO

## **MANUTENÇÃO – 14037 : 2011 da ABNT**

***Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários***

## **SERVIÇO DE MANUTENÇÃO – 5674 : 2013 da ABNT**

***Intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes***

## **SISTEMA DE MANUTENÇÃO – 5674 : 2013 da ABNT**

***Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção***

# REFORMA

## **REFORMA DE EDIFICAÇÃO – 16280 : 2014 da ABNT**

**Alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que *não seja manutenção***



# Acidentes Prediais na Fase de **U**so

**Como  
Prevenir ?**

**PPEEU**

Superada a  
**E**ntrega, em boas  
condições de  
desempenho

**Manutenção**

**Inspeção Predial Total**

**Reforma com responsabilidade**

# Inspeção de Desempenho

## ANOMALIAS

### Endógenas

Originaria da própria edificação (**P**rojeto, **E**xecução: Materiais e M.O.)

### Exógenas

Originaria de fatores externos a edificação, provocados por terceiros

### Naturais

Originaria de fenômenos da natureza (previsíveis, imprevisíveis)

### Funcionais

Originaria do **U**so e decurso de Vida Útil



# Inspeção de Desempenho

## FALHAS de MANUTENÇÃO

### de Planejamento

- ✦ Decorrentes de falhas do plano e programa;

### de Execução

- ✦ Oriundas dos procedimentos e insumos;

### Operacionais

- ✦ Provenientes dos registros e controles técnicos;

### Gerenciais

- ✦ Devido a desvios de qualidade e custos.

# SEM MANUTENÇÃO X COM MANUTENÇÃO



Av. Dr. Dante Pazzanese, 120 - Vila Mariana - São Paulo – SP  
Telefone - 11.3466.9200

DIVISÕES  TÉCNICAS



# Principais benefícios decorrentes da realização da **INSPEÇÃO ... MANUTENÇÃO PREDIAL?**

Dentre os principais benefícios decorrentes da **INSPEÇÃO / MANUTENÇÃO PREDIAL** podem ser citados:

- preservação das condições de **SEGURANÇA E HABITABILIDADE DO IMÓVEL**
- verificar as condições e integridade física predial **ANTES** de elaboração de REFORMAS ou LOCAÇÕES
- listar prioridades de intervenção auxiliando o planejamento dos investimentos, no imóvel – **PLANO DE MANUTENÇÃO**

# Principais benefícios decorrentes da realização da **INSPEÇÃO ... MANUTENÇÃO PREDIAL?** Continuação ....

- Corrigir procedimentos e periodicidade de intervenção no **PLANO DE MANUTENÇÃO** para evitar ou minimizar deterioração precoce ou por manutenção equivocada
- auxiliar os gestores da manutenção no planejamento do investimento na manutenção
- permitir a **recuperação do desempenho** das edificações
- promover a **VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA** ou patrimonial
- **minimizar despesas com seguros patrimoniais**
- alertar sobre a necessidade de investimentos – distinguir “galinha morta” de preço de mercado mais baixo

# SEM MANUTENÇÃO X COM MANUTENÇÃO



# DESAFIOS

ATENÇÃO !



- Informar ao Leigo - **CONSCIENTIZAÇÃO**
- Disseminação da **CULTURA DA MANUTENÇÃO**
  - Divulgar procedimentos da **Manutenção Predial**
  - Divulgar necessidade da **Manutenção Predial**
- Divulgação da **Inspeção Predial**

# REFLEXÃO

ATENÇÃO !



**NECESSIDADE DE LEI:**

**SEM IMPOSIÇÃO DA LEI a implantação da MANUTENÇÃO, resta prejudicada**

**PROPOSTA DE INSTITUIÇÃO:**

**Engenheiro / Arquiteto:**

**RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO PREDIAL das diversos edificações**

**ADMINISTRADORAS:**

**APOIO TÉCNICO aos CONDOMÍNIOS e PROPRIETÁRIOS**

# Obrigado a todos !



***MsEng<sup>o</sup> Jerônimo Cabral P. Fagundes Neto***

***Rua Dona Antônia de Queirós, 504, cj.55***

***Fone/Fax: (11) 3129-7167 – 3129-7119***

***[jcmijs@terra.com.br](mailto:jcmijs@terra.com.br)***

***[www.jeronimocabral.com.br](http://www.jeronimocabral.com.br)***