

RELATÓRIO ANUAL DE INSPEÇÃO DA SITUAÇÃO FÍSICA DA (unidade SR/PF/AM ou DPF/TBA/AM)

1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

imóvel 1	
Ocupação	
Endereço	
Lote	
Quadra	
Área do terreno	
Imóvel 2	
Ocupação	
Endereço	
Lote	
Quadra	
Área do terreno	
Imóvel N	
Ocupação	
Endereço	
Lote	
Quadra	
Área do terreno	

2. INTRODUÇÃO

O presente Relatório Anual de Inspeção da Situação Física da unidade da SR/PF/AM ou DPF/TBA/AM) foi solicitado através do documento de formalização da demanda nº 39727517, processo SEI 08240.001497/2025-29.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um “Check-up” da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre os imóveis, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura e instalações elétricas e hidrossanitários.

Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso da casa prisional.

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

3.1. Data das Vistorias

Imóvel	Data realização das vistorias
Imóvel 1	De xx/xx/2025 a xx/xx/2025

Plano de Obras 2024	Processo SEI nº 08240.001497/2025-29
	Pág. 2

Imóvel 2	De xx/xx/2025 a xx/xx/2025
Imóvel N	De xx/xx/2025 a xx/xx/2025

3.2. Responsável pelas vistorias

Responsável: [Nome do servidor, Matrícula, cargo, formação e nº CREA caso seja engenheiro]

3.3. Obras em andamento

Os imóveis não possuem obras em andamento.

4. METODOLOGIA

4.1. Critério Utilizado

- 4.1.0. A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando a mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.
- 4.1.1. A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.
- 4.1.2. Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

4.2. Nível de Inspeção

- 4.2.0. Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.
- 4.2.1. Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

4.3. Adequação ao uso

Para este documento a inspeção visual é classificada em três diferentes níveis, considerando o estado de conservação dos elementos:

- 4.3.0. RUIM (R) – é aquele elemento que teve sua funcionalidade ou desempenho comprometido em razão do seu estado de conservação, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização.
- 4.3.1. REGULAR (M) – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta do elemento, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis;
- 4.3.2. BOM (B) – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade,

Plano de Obras 2024	Processo SEI nº 08240.001497/2025-29
	Pág. 3

principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor do elemento.

4.4. Grau de Risco

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio:

- 4.4.0. GRAU DE RISCO CRÍTICO (RC) – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.
- 4.4.1. GRAU DE RISCO REGULAR (RR) – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é 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.
- 4.4.2. GRAU DE RISCO MÍNIMO (RM) – IMPACTO RECUPERÁVEL – é 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 relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

5. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS:

- 5.1. Os seguintes sistemas construtivos dos imóveis foram inspecionados em seus elementos aparentes, considerando o acesso aos locais e a documentação fornecida:

- 5.1.0. Coberturas e Telhados
- 5.1.1. Estruturas e lajes de concreto;
- 5.1.2. Paredes;
- 5.1.3. Pisos;
- 5.1.4. Forros;
- 5.1.5. Portas e janelas;
- 5.1.6. Banheiros e copas;
- 5.1.7. Sistema de iluminação;
- 5.1.8. Quadros de luz;
- 5.1.9. Transformadores e geradores;
- 5.1.10. Sistemas de ar condicionado e exaustão;
- 5.1.11. Instalações hidráulicas e elétricas gerais;
- 5.1.12. Instalações de combate a incêndios;
- 5.1.13. Escadas;
- 5.1.14. Reservatórios (água e incêndio);
- 5.1.15. Sistemas de drenagem de águas pluviais;
- 5.1.16. Elevadores;
- 5.1.17. Sistemas de segurança patrimonial;
- 5.1.18. Fachadas;
- 5.1.19. Bases de equipamentos;
- 5.1.20. Áreas externas;

- 5.1.21. Outros considerados relevantes.
- 5.2. Os sistemas são relatados genericamente, seguindo-se a descrição e localização das anomalias e falhas detectadas, com a classificação do grau do estado atribuído a cada sistema: Bom (B), Regular (M) ou Ruim (R).

6. IMÓVEIS

6.1. Imóvel 1

6.1.0. Cobertura e Telhados:

Tipo: Ex.: Cobertura com laje impermeabilizada na varanda e telhas metálicas nas demais áreas de cobertura.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fixação e vedação das telhas	Ex.: Regular	RC, RR ou RM	Ex.: Existem folhas com fixação comprometida. Necessita de reparos.
Estado geral das telhas		RC, RR ou RM	
Ocorrência de infiltrações	Ex.: Bom	RC, RR ou RM	Ex.: Não constatadas infiltrações
Condições de impermeabilização das lajes de coberturas		RC, RR ou RM	
Condições das calhas de escoamento	Ex.: Ruim	RC, RR ou RM	Ex.: Uma das calhas está apresentando vazamento culminando no acúmulo de água na laje.
Condições dos tubos condutores		RC, RR ou RM	
Condições das chapas (calhas, rufos e contrarufos)		RC, RR ou RM	
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.1. Estruturas e lajes de concreto:

Tipo: Ex.: Estruturas de concreto armado.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Ocorrência de fissuras			
Infiltrações			
Ocorrência de infiltrações em lajes			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.2. Paredes:

Tipo: Ex.: Paredes externas em alvenaria e internas em divisória.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Ocorrência de fissuras			
Condições do reboco/emboço			
Ocorrência de infiltrações			
Pintura	Ex: Regular		Ex: Pintura interna em bom estado; Necessitando de pinturas externas; Adequar ao padrão de cores do DPF;
Registro Fotográfico			

Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.

6.1.3. Pisos:

Tipo: Ex.: Piso cerâmico em toda a edificação com exceção dos banheiros que é de granito.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Trincas, danos e rejuntamento de placas do piso			
Fixação de placas de piso			
Conservação geral/desgastes			
Ocorrência de danos no carpete	Ex.: Regular		Ex.: Carpete está solto e desnivelado ao piso. Necessita de fixação.
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.4. Forros:

Tipo: Ex.: Forro de fibra mineral nos escritórios e circulações e de gesso nos banheiros e copas.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Trincas, danos e rejuntamento de placas do piso			
Fixação das placas ou peças			
Limpeza e conservação			
Danos no forro	Ex.: Bom		Ex.: Há necessidade de substituição de algumas peças.
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.5. Portas e Janelas:

Tipo: Ex.: Há portas de madeira para as divisórias, portas de alumínio tipo veneziana em copas e banheiros e portas de vidro de correr. A maior parte janelas é em alumínio com vidro fixo.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Fixação			
Ferragens			
Vidros	Ex.: Regular	RC, RR ou RM	Ex.: Existem vidros trincados necessitando substituição
Pintura			
Venezianas			
Conservação geral			
Registro Fotográfico			

Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.

6.1.6. Banheiros e Copas:

Tipo: Não aplicável.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fixação das louças			
Rejuntamento dos azulejos			
Conservação geral			
Condições dos metais (torneiras, registros, sifões metálicos, etc)			
Fixação e conservação de ralos			
Condições de pisos			
Pinturas			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.7. Sistema de Iluminação:

Tipo: Maior parte da iluminação com luminárias tipo calha de embutir com duas lâmpadas TL5 de 120cm. Nas copas e banheiros spots de embutir com lâmpadas fluorescentes E27.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento de luminárias e acessórios	Ex.: BOM		Ex.: Interessante considerar a substituição das luminárias fluorescentes por LED.
Funcionamento de interruptores			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.8. Quadros de luz:

Tipo: Ex.: Em caixa de metal com barramento.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento dos disjuntores	Ex.: BOM		Ex.: Interessante considerar a substituição das luminárias fluorescentes por LED.
Aterramento	Não verificado		
Limpeza e conservação			
Registro Fotográfico			

Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.

6.1.9. Transformadores e Geradores:

Tipo: Ex.: 1 grupo gerador de 200 KVA marca Heimer			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento	Ex.: Não verificado		Ex.: Necessário mão de obra especializada para teste.
Fixação	Ex.: Bom		
Aterramento	Ex.: Não verificado		Ex.: Necessário mão de obra especializada para teste.
Limpeza e conservação	Ex.: Bom		
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.10. Sistemas de ar condicionado e exaustão:

Tipo: Ex.: Tipo central com sistema VRF			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Conservação geral/limpeza			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.11. Instalações hidráulicas e elétricas gerais:

Tipo: Ex.: Embutidas nas paredes e aparentes entre laje e forro (fibra mineral)			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fixação			
Limpeza			
Vazamentos visuais			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.12. Instalações de combate a incêndios:

Tipo: Ex.: Por hidrantes, extintores e detectores de fumaça e incêndio
--

Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Manutenção em extintores	Ex.: Bom		
Testes em tubulações e válvulas	-		Ex.: Não realizado. Necessário mão de obra especializada.
Testes em chuveiros automáticos	-		Ex.: Não realizado. Necessário mão de obra especializada.
Testes em detectores de fumaça	-		Ex.: Não realizado. Necessário mão de obra especializada.
Quadros	Ex.: Bom		Ex.: Apenas inspeção visual.
Hidantes	Ex.: Bom		
Portas corta-fogo	-		Ex.: Não há
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.13. Escadas:

Tipo: Ex.: Escada de concreto com piso em granito			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condição dos guarda-corpos			
Condição dos corrimões			
Degraus e fissuras/desgastes			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.14. Reservatórios (água e incêndio):

Tipo: Ex.: Reservatório em concreto armado (consumo) e de fibrocimento 10000L (reserva de Incêndio)			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Ocorrência de infiltrações			
Limpeza e conservação			
Fissuras			
Obstrução dos tubos de drenagem			
Funcionamento dos registros			
Vazamento em tubulações			
Tubulação de alimentação			
Condições de guarda corpos e de escadas de marinho			
Condições e fixação das tampas			
Registro Fotográfico			

Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.

6.1.15. Sistemas de drenagem de águas pluviais:

Tipo: Ex.: Drenagem por calhas metálicas, grelhas, ralos e tubos de PVC			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condições das bocas de lobo			
Condição das grelhas e ralos			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.16. Elevadores:

Tipo: Ex.: 2 elevadores Otis com capacidade para 8 passageiros			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Conservação e limpeza			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.17. Sistemas de segurança patrimonial:

Tipo: Ex.: Não há sistema de segurança patrimonial			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Conservação			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.18. Fachadas:

Tipo: Ex.: Fachada da Rua A com Alvenaria e alumínio composto. Fachada da Rua B com paredes de alvenaria.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condições do reboco/emboço			
Fissuras			
Infiltrações			
Pintura			
Fixação de aparelhos de ar condicionado			

Fixação de peças de acabamento			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.19. Bases de equipamentos:

Tipo: Ex.: Em concreto armado para o gerador			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fissura e rupturas			
Fixação dos equipamentos			
Conservação geral			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.20. Áreas externas:

Tipo: Ex.: Pátio com pavimento de blocos de concreto intertravado			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condições da pavimentação			
Conservação das calçadas			
Condições de canaletas e sarjetas de drenagem			
Condições de tampas e pré-moldadas			
Fixação/conservação dos postes e luminárias			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.1.21. Outros considerados relevantes:

Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

6.2. Imóvel 2
Idem item 6.1.

Plano de Obras 2024	Processo SEI nº 08240.001497/2025-29
	Pág. 11

6.3. Imóvel 3

Idem item 6.1.

6.4. Imóvel N

Idem item 6.1.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O relatório de Inspeção as Situação Física constataram a necessidade de realização dos seguintes serviços:

7.1. Para o Imóvel 1

- a. Reforma A com prioridade 1;
- b. Reforma B com prioridade 2;
- c. Reforma C com prioridade 3.

7.2. Para o Imóvel 2

Conforme item 6.1.

7.3. Para o Imóvel N

Conforme item 6.1.