Checklist do síndico: inspeção predial e manutenção do condomínio

Roteiro de ronda por sistema, com a periodicidade de referência da NBR 5674:2024, os documentos que a NBR 16747:2020 manda analisar e os sinais que pedem engenheiro. Imprima, marque e arquive com o livro de manutenção.

Como usar. Marque cada item na ronda, registre data, responsável e foto das ocorrências e leve ao engenheiro o que for sinal de risco. Manutenção é o programa contínuo do condomínio (NBR 5674). Inspeção predial é a avaliação global feita por profissional habilitado (NBR 16747) e não substitui as inspeções do programa de manutenção. As periodicidades são exemplos não restritivos do Anexo A da NBR 5674; o manual do prédio e a legislação local prevalecem.

Checklist por sistema

1 Estrutura

- [ ] Fissuras novas, ou que aumentam de abertura ou de comprimento, em vigas, pilares, lajes e marquises.
- [ ] Ferrugem ou armadura aparente no concreto, com lascamento do cobrimento.
- [ ] Deformações visíveis, como laje ou viga "barriga" e piso desnivelado.
- [ ] Umidade ou manchas em lajes de garagem, sacadas e marquises.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: verificar a integridade estrutural, a cada ano, com empresa especializada.

QUEM FAZ
Empresa especializada ou engenheiro. O síndico registra a ocorrência e aciona.

CHAME O ENGENHEIRO
Fissura que evolui, armadura exposta ou qualquer deformação visível.

2 Fachada e esquadrias

- [ ] Peças cerâmicas ou placas soltas, trincadas ou com som cavo à percussão.
- [ ] Juntas e selantes ressecados, abertos ou ausentes.
- [ ] Manchas de umidade, bolor, descascamento de pintura e eflorescência.
- [ ] Esquadrias, vidros e guarda-corpos com folga, falha de vedação ou fixação solta.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: fachada a cada três anos (lavagem, verificação dos elementos e inspeção quando necessário); esquadrias e vidros a cada ano.

QUEM FAZ
Equipe de manutenção local ou empresa especializada, conforme o serviço.

CHAME O ENGENHEIRO
Revestimento destacado, trinca em platibanda ou peça com risco de queda sobre calçada e áreas de circulação.

3 Cobertura

- [ ] Telhas quebradas, deslocadas ou sem fixação, rufos soltos e calhas ou ralos obstruídos.
- [ ] Madeiramento com umidade, cupim ou deformação.
- [ ] Infiltração no último pavimento ou na casa de máquinas.
- [ ] Acesso seguro e guarda-corpo para quem faz a inspeção e a limpeza.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: sistema de cobertura a cada ano. Limpeza de ralos, grelhas e calhas com periodicidade ajustada à sazonalidade, em especial na época de chuvas intensas.

QUEM FAZ
Equipe de manutenção local ou empresa especializada.

CHAME O ENGENHEIRO
Infiltração recorrente, madeiramento comprometido ou laje de cobertura com deformação.

4 Impermeabilização e áreas molhadas

- [ ] Manchas de umidade, bolhas ou goteiras no teto abaixo de terraços, jardins, piscinas e reservatórios.
- [ ] Proteção mecânica trincada e água empoçada nas lajes.
- [ ] Ralos entupidos e rejuntes e vedações abertos em áreas molhadas.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: impermeabilização a cada ano, com empresa especializada; rejuntamentos e vedações a cada ano.

QUEM FAZ
Empresa especializada.

CHAME O ENGENHEIRO
Infiltração que volta depois do reparo, ou quando é preciso descobrir a origem da água.

5 Instalações elétricas e hidrossanitárias

- [ ] Quadros com circuitos identificados, sem sinais de aquecimento, oxidação ou cheiro de queimado.
- [ ] Teste do botão do DR e conexões reapertadas por profissional habilitado.
- [ ] Vazamentos, tubulações obstruídas, bombas e boias dos reservatórios funcionando.
- [ ] Registro da limpeza dos reservatórios e do atestado de potabilidade da água.
- [ ] Rede de gás: o Anexo A da NBR 16747 lista a avaliação da rede interna a cada 5 anos ou conforme a legislação local.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: reaperto das conexões do quadro de distribuição e verificação das tubulações, a cada ano.

QUEM FAZ
Equipe de manutenção local, empresa capacitada ou especializada, conforme o serviço.

CHAME O ENGENHEIRO
Quadro com aquecimento, disjuntor que desarma sem causa clara ou vazamento que não se localiza.

6 SPDA (para-raios)

- [ ] Atestado do SPDA em dia, guardado no arquivo do condomínio.
- [ ] Captores, descidas e conexões sem rompimento, peça solta ou corrosão aparentes.
- [ ] Medição de resistência do aterramento registrada.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: inspecionar a integridade e a medição de resistência, a cada ano, com empresa especializada, conforme a legislação vigente. Em locais de corrosão severa, reduzir os intervalos.

QUEM FAZ
Empresa especializada.

CHAME O ENGENHEIRO
Atestado vencido, descida rompida ou obra nova na cobertura que alterou o sistema.

7 Incêndio

- [ ] AVCB, quando obrigatório, e o certificado de recarga dos extintores, com carga e validade em dia.
- [ ] Iluminação de emergência testada, alarme com livro de ocorrências da central e bombas de incêndio testadas.
- [ ] Portas corta-fogo fechando sozinhas e saídas de emergência desobstruídas.
- [ ] Atestado da brigada de incêndio, quando exigido pela legislação estadual.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Tabela A.1 da NBR 5674: recarga dos extintores a cada ano, com empresa especializada. A NBR 5674 também proíbe obstruir saídas de emergência durante serviços (item 6.2.3).

QUEM FAZ
Empresa especializada, com a equipe local nos testes de rotina.

CHAME O ENGENHEIRO
Dúvida sobre a exigência de AVCB ou do equivalente no seu estado, ou alteração de uso ou de layout.

8 Elevadores

- [ ] Contrato de manutenção vigente e relatório de verificações da manutenção.
- [ ] Relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA) e alvarás de instalação e de funcionamento.
- [ ] Ruído, trepidação, desnível de parada ou porta que abre com dificuldade, anotados no livro de registro.

PERIODICIDADE DE REFERÊNCIA
Anexo A da NBR 16747: relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA), a cada ano.

QUEM FAZ
Empresa de manutenção dos elevadores. O síndico guarda os documentos.

CHAME O ENGENHEIRO
Falhas repetidas sem solução, ou dúvida sobre o que o relatório anual exige.

Quem faz o quê

Síndico ou proprietário	Faz cumprir a norma e o manual de uso, operação e manutenção, e provê os recursos do programa de manutenção preventiva das áreas comuns. Guarda a documentação e a entrega formalmente ao sucessor quando o síndico muda. Leva à assembleia as deliberações sobre as intervenções, que devem constar em ata. NBR 5674:2024, itens 5.2, 7.2, 7.4, 8.1 e 8.2
Condôminos	Respondem individualmente pela manutenção das partes autônomas e solidariamente pelo conjunto da edificação. NBR 5674:2024, item 8.4
Administradora ou empresa de gestão da manutenção	Pode receber do síndico a gestão da manutenção, que inclui assessorar nas decisões, manter os documentos e registros, realizar as verificações do programa e orçar e supervisionar os serviços. NBR 5674:2024, itens 8.5 e 8.6
Equipe local, empresa capacitada e empresa especializada	Executam os serviços de manutenção. O programa de manutenção diz, para cada atividade, quem deve executá-la. NBR 5674:2024, itens 3.2 a 3.4 e 4.1.5
Inspetor predial (engenheiro ou arquiteto)	Faz a inspeção predial como profissional habilitado, com registro no CREA ou no CAU. Classifica as irregularidades, organiza as recomendações em Prioridade 1, 2 e 3 e emite o laudo com ART ou RRT. Recomenda inspeção especializada ou ensaios quando a vistoria sensorial não basta. NBR 16747:2020, itens 4, 5.3.5 a 5.3.7 e 5.3.9
Construtor ou incorporador	Entrega ao proprietário o manual de uso, operação e manutenção da edificação, conforme a NBR 14037. NBR 5674:2024, item 8.3

Quando chamar um engenheiro

- Fissura que aumenta, ou trinca em viga, pilar, laje ou platibanda.
- Revestimento ou peça de fachada solto, com risco de queda sobre áreas de circulação.
- Armadura exposta, ferrugem no concreto ou deformação visível.
- Infiltração recorrente, ou que volta depois do reparo.
- Quadro elétrico com aquecimento, cheiro de queimado ou disjuntor que desarma sem causa clara.
- Prédio sem manual de uso, sem programa de manutenção ou sem histórico dos serviços.
- Troca de síndico, venda de unidades em bloco, renovação de seguro ou obra de reforma no condomínio.
- Depois de chuva forte ou evento que tenha atingido o prédio.

Documentos para separar

- [ ] Manual de uso, operação e manutenção da edificação e manuais técnicos dos equipamentos.
- [ ] Auto de conclusão (habite-se) e projetos legais aprovados.
- [ ] AVCB (quando exigido), certificados de teste e de recarga dos extintores e atestado de brigada de incêndio.
- [ ] Alvarás e relatório de inspeção anual dos elevadores (RIA), e contratos de manutenção vigentes.
- [ ] Atestado do SPDA e relatórios das verificações elétricas.
- [ ] Relatórios de limpeza dos reservatórios e de potabilidade da água, e das caixas de gordura e de inspeção.
- [ ] Programa de manutenção preventiva, lista de verificações e relatórios dos serviços de manutenção.
- [ ] Regimento interno e atas de assembleia que aprovaram o programa de manutenção.
- [ ] Laudos de inspeção predial anteriores.

Precisa de inspeção predial para o seu condomínio?

São Paulo
Av. Paulista, 91, Conj. 905
WhatsApp (11) 96845-8350

Fortaleza
Av. Pontes Vieira, 2340, Sala 719
WhatsApp (85) 99232-0109

costasaleseng.com.br/servicos/inspecao-predial-sao-paulo/guia-do-sindico

Costa Sales Engenharia. Mais de 600 laudos emitidos desde 2019. Material de apoio ao síndico: não substitui a inspeção predial por profissional habilitado com registro no CREA ou no CAU, nem a legislação local. Fontes: ABNT NBR 16747:2020 (itens 3.13, 4, 5.1 a 5.3.9 e Anexo A) e ABNT NBR 5674:2024 (itens 4.1 a 4.3, 5.2, 7.2, 7.4, 8 e Tabela A.1).