



CAMINHOS DA  
ENGENHARIA  
BRASILEIRA

## CAPÍTULO VIII

### III SEMINÁRIO DE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA EM

DIAGNÓSTICOS TÉCNICOS E A PRESERVAÇÃO DE DIREITOS NA CONSTRUÇÃO

CIVIL

#### **Painel 4** **Vistorias em Edificações**

**Palestrante MIRIANA MARQUES**

Realização



Apoio  
Técnico

DIVISÕES  TÉCNICAS

Apoio  
Institucional



**CONFEA**  
Conselho Federal de Engenharia  
e Agronomia



**CREA-SP**  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA  
E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

**VISTORIA DE VIZINHANÇA**  
**é um**  
**Procedimento Obrigatório**  
**Exigido das construtoras antes do início**  
**das obras**  
**E gera um Relatório Técnico.**

**CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**capítulo V, seção IV, artigo 39, inciso V I**

**II**

***“É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas, colocar no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)1”***

Devemos observar que a ***NBR 12.722*** determina a realização de **VISTORIA** e não inspeção, auditoria, perícia ou consultoria.

E esta **VISTORIA** deve ser feita por profissional especializado habilitado

## VISTORIA

*É a constatação técnica de fato, condição ou direito relativo a uma edificação, ou seus componentes, mediante a verificação “in loco”*

## RELATÓRIO TÉCNICO

*Documento de natureza técnica, produzido por especialista na matéria, habitualmente de caráter privado, onde são relatados aspectos constatados ou examinados e eventuais análises, cujo objetivo não necessariamente tenha enfoque pericial”.*

## Capítulo VIII

III Seminário de  
Engenharia  
Diagnóstica em  
Edificações

# *Vistoria de Vizinhança*

## *Tipos de Vistorias*

**Vizinhança**

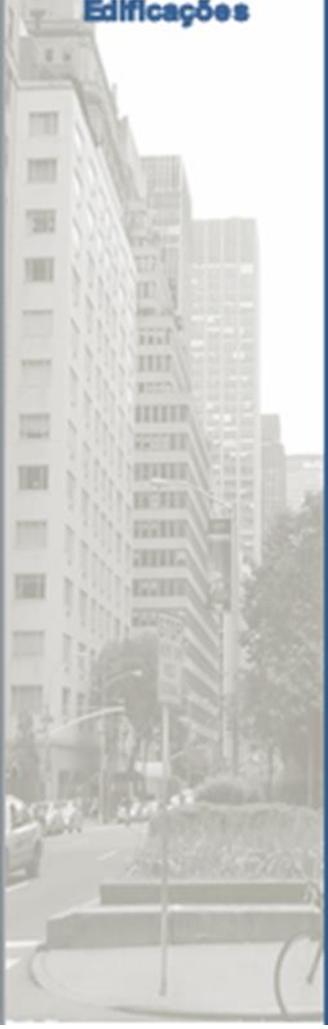
**Locativa**

**Estagio de Obra**

**Entrega de Obra**

## Capítulo VIII

III Seminário de  
Engenharia  
Diagnóstica em  
Edificações



*Vistoria de Vizinhança*

# Vistoria de VIZINHANÇA

## 1. Quem solicita a Vistoria Cautelar?

É de se esperar que as construtoras responsáveis por uma obra que irá se iniciar solicitem esse trabalho.

Mas nada impede que o proprietário do imóvel lindeiro a futura obra, uma vez que a empresa não solicite esta VISTORIA CAUTELAR, contrate um profissional para a realização da mesma.

## **2. Mas quais as motivações que levam a uma construtora ou um proprietário a solicitar esse serviço?**

Quando uma obra se inicia, lá vem problema, tudo pode acontecer deste o início da demolição, a implantação do canteiro de obras, escavação, terraplenagem, fundações até o fim das obras, algo em torno de 2 anos ou muito mais.

A VISTORIA CAUTELAR demonstrará se eventuais danos foram originários de anomalias anteriormente existentes ou provocados pela referida obra, além de servir como prova técnica do estado do bem à época da vistoria.

## *Vistoria de Vizinhança*

A **VISTORIA CAUTELAR** tem como objetivo, constatar  
o  
estado geral dos imóveis circunvizinhos à obra a ser  
executada.

Deve ser efetuada antes do início das obras, antes de  
qualquer mudança de “cenário” que possa interferir  
no  
local.

Serão verificadas as características do imóvel do  
ponto de  
vista de conservação, padrão construtivo e estado  
geral.

### **3. Numero de imóveis a serem vistoriados? Quais imóveis serão vistoriados?**

A determinação da quantidade de imóveis que devem ser vistoriados em função das obras é normalmente definida pela empresa responsável pela execução da obra.

Mas o engenheiro contratado para o serviço pode e deve questionar a construtora de como foi definido esse numero de imóveis e se achar conveniente em função das vistorias realizadas e documentação analisada ampliar o numero de imóveis, comunicando ao solicitante e apresentando as motivações para essa alteração.

Devem-se analisar estudos geológicos e geotécnicos, profundidade de escavação, para a exata definição da quantidade de imóveis

## 4. Principais anomalias apontadas

Vazamentos,  
Manchas de umidade, eflorescência, bolor,  
Fissuras,  
Trincas,  
Rachaduras,  
Fendas,  
Abatimento de pisos,  
Destacamento de muretas,  
Descolamento de argamassa;  
Revestimentos trincados, faltantes, soltos;  
Instalações elétricas sem as devidas proteções;  
Perda de mobilidade e deterioração das esquadrias,  
Etc.

## Capítulo VIII

III Seminário de  
Engenharia  
Diagnóstica em  
Edificações

*Vistoria de Vizinhança*

# 5. Itens constantes do relatório



## 5.1. Carta de Nomeação

A carta de nomeação é um documento que será apresentado ao ocupante do imóvel que será vistoriado, para facilidade de acesso e maior credibilidade dos serviços.

Deve conter informações que esclareçam ao ocupante o motivo da “invasão” ao seu imóvel e lhe de confiança para permitir que um “estranho” entre e fotografe seu imóvel.

Deve constar na carta de nomeação:

- Endereço do imóvel a ser vistoriado;
- Motivo da vistoria;
- Nome e contato da empresa responsável pela obra;
- Identificação do engenheiro que realizará a vistoria;
- Espaço para preenchimento da identificação do ocupante do imóvel, bem como sua assinatura autorizando a vistoria;

## **5.2. A identificação do interessado que tenha contratado o trabalho, identificação do ocupante do bem objeto da vistoria, data e o responsável pela realização da vistoria.**

Na identificação do interessado deve constar nome completo ou razão social, telefone, R.G/CNPJ.

Quanto à identificação do ocupante, nome completo, locatário/proprietário, telefone para contato e R.G.

O responsável pela vistoria deve ser um engenheiro e seu nome completo e nº. do CREA devem constar do relatório.

### **5.3. Descrição da obra que será executada, apresentado suas principais características e o endereço. Se possível apresentar a implantação do empreendimento.**

Identificar a área do terreno, área construída, tipo de empreendimento (edifícios, casas, galpão, redes de água/esgotos, duplicação de rodovias, passagens subterrâneas, estações de trem etc.); tipo de fundação, infra-estrutura, estrutura, profundidade de escavação, entre outros detalhes pertinentes.

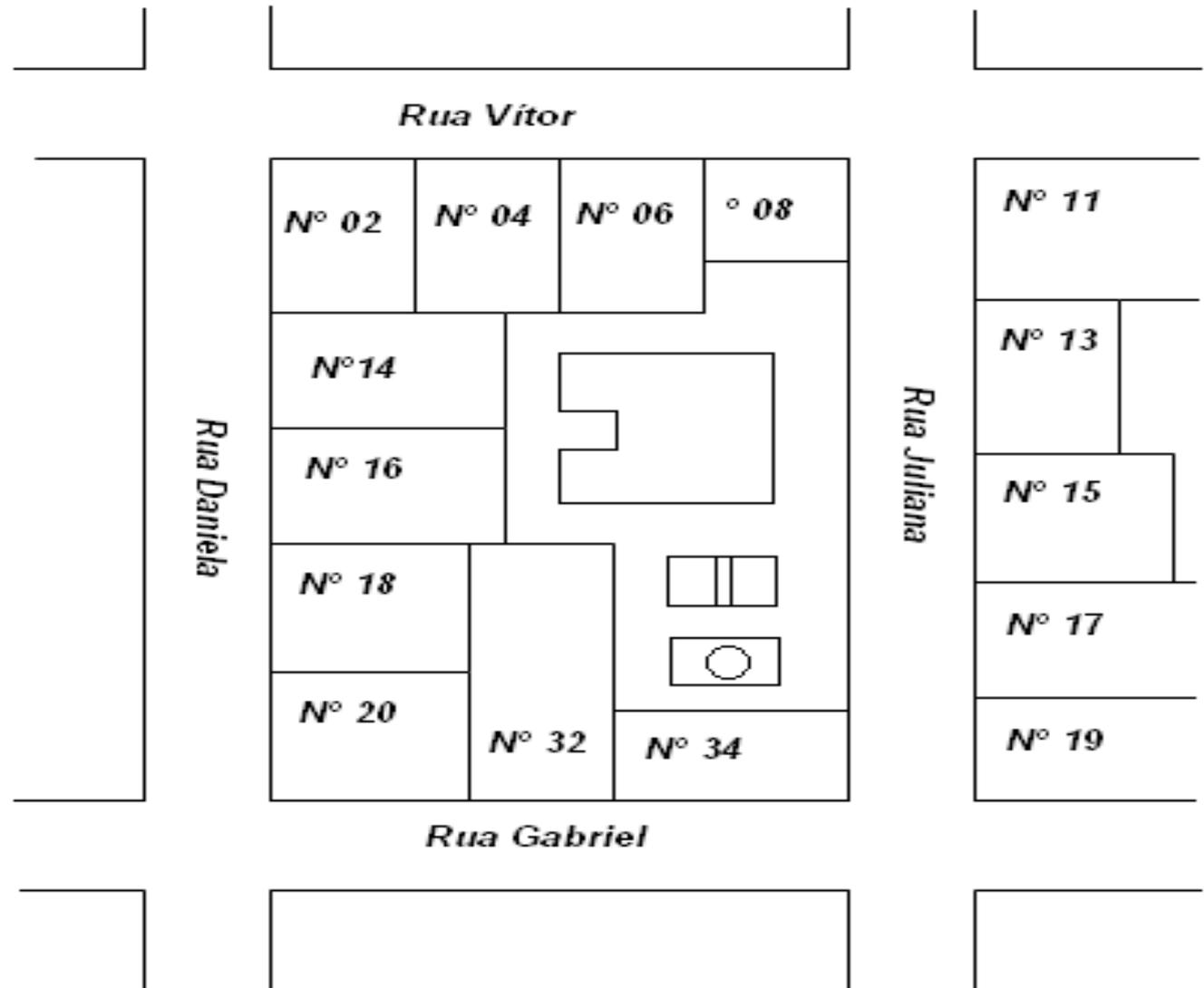
O croqui de implantação é de grande valia para ilustrar a disposição das edificações e auxiliar quanto à influência da execução da obra nos imóveis circunvizinhos, como também ajuda o ocupante do imóvel circunvizinho a ter noção de seu imóvel em função da obra pronta.

## Capítulo VIII

### III Seminário de Engenharia Diagnóstica em Edificações



# Vistoria de Vizinhança



## **5.4. Localização do bem a ser vistoriado, responsável, uso, divisas de frente, fundos, esquerda e direita.**

Deve-se apresentar um croqui de localização onde conste o imóvel vistoriado em relação à suas divisas e a obra.

O endereço do imóvel a ser vistoriado deve ser completo, explicitando além do número, o complemento.

A principal razão é que um mesmo imóvel muitas vezes é subdividido em vários cômodos e cada um deles recebe um número, um responsável e um uso.

A atividade desenvolvida no imóvel vistoriado deve ser informada no relatório, por se tratar de um fator funcional que pode originar anomalias.

Normalmente o proprietário do imóvel é um só, mas os “responsáveis”, ocupantes dos cômodos são vários.

## **5.5. Caracterização do imóvel e seus elementos, descrição detalhada.**

A caracterização completa do imóvel, com descrição detalhada é muito importante para a prevenção e constatação de anomalias que possam a vir ocorrer no imóvel, bem como para a verificação de anomalias existentes.

Quando possível apresentar uma planta baixa do imóvel vistoria para facilitar a localização das anomalias existentes.

## **5.5.1. As principais características quanto ao terreno que devem ser apontadas são:**

Formato;  
Situação;  
Topografia;  
Consistência.

## 5.5.2. As principais características quanto às edificações que devem ser apontadas são:

- Tipo de fundação;
- Estrutura da edificação;
- Fechamentos externos;
- Revestimentos das fachadas, muros, calçadas e áreas externas;
- Estrutura e tipo da cobertura;
- Numero de pavimentos;
- Poço/fossa/porão;
- Identificação dos cômodos em relação aos pavimentos;
- Acabamento e revestimentos de cada cômodo (teto, piso, parede, esquadrias).
- Idade aparente/informada/real;
- Estado de conservação (\*);
- Padrão construtivo (\*);
- Vínculo histórico;
- Data da ultima reforma.

(\*) É conveniente classificar esses itens em função do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo”, IBAPE/SP, 2006/2007.

## 5.6. Farta documentação fotográfica, onde constem todas as anomalias existentes no bem vistoriado.

A sequencia das fotos deve ser de tal forma que facilite ao “leitor” o entendimento do relatório. Todas as fotos devem ser numeradas. A primeira foto do relatório deve ser a fachada principal do imóvel onde apareçam os confrontantes à direita e a esquerda, a segunda foto deve ser a calçada do imóvel desta forma posiciona-se o “leitor” da localização do imóvel vistoriado.

As fotos a seguir seguem o bom senso do engenheiro, lembrando sempre que o relatório de **VISTORIA CAUTELAR** deve ser auto explicativo para facilitar o entendimento.

# *Vistoria de Vizinhança*

Deve-se sempre tirar de 1(uma) a 3(três) fotos gerais do cômodo que está sendo vistoriado, se o mesmo não apresenta anomalias, essas fotos bastam.

Havendo anomalias deve-se tirar 1 (uma) ou 2 (duas) fotos gerais do local onde a mesma se localiza para facilidade de identificação em relação ao cômodo e tantas quanto forem necessárias para a caracterização completa da anomalia, se necessário aproximar objetos para determinação das dimensões das anomalias.

A documentação fotográfica deve ser farta, pois irá comprovar, ilustrar e elucidar a **VISTORIA CAUTELAR**, todas as fotos devem ser datadas.

Atualmente não existem restrições para fotos digitais.

A primeira coisa que o contratante irá ver no relatório serão as fotos.

A quantidade de máxima de fotos por pagina deve ser 02 (duas) uma vez que as fotos apresentaram legendas e devem ser de fácil visualização as anomalias por ventura existentes.

## Capítulo VIII

### III Seminário de Engenharia Diagnóstica em Edificações



Foto - 01  
Fachada



Foto - 21  
Dormitório frente  
Moradia 1



Foto - 23  
Dormitório frente  
Moradia 1  
Trincas na parede.

## **5.7. Conclusões.**

Neste item o engenheiro deve descrever todas as considerações levantadas na vistoria.

Classificação das anomalias existentes quanto ao risco e grau de urgência (crítico, regular e mínimo);

Recomendações;

Influência de fatores exógenos e/ou funcionais que possam gerar anomalias;

Resumo geral das anomalias e suas localizações.

## **5.8. Encerramento.**

Onde constará o número de páginas do relatório e deve ser datada e assinado pelos profissionais que realizaram o trabalho (nome completo, número de registro no CREA).

Uma característica da prática da engenharia é que qualquer atividade, projeto, obra ou serviço deve ser precedido de uma Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

## 5.9. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Uma característica da prática da engenharia é que qualquer atividade, projeto, obra ou serviço deve ser precedido de uma Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

**Lei nº. 6.496/77 - Institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica”.**

**Art 1º:** “Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à engenharia, à arquitetura e à agronomia fica sujeito à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)”.  
A ART é o documento que define para os efeitos legais o(s) responsável(eis) técnico(s) pela obra/serviço.

## ***Considerações Gerais***

- 1. Profissional habilitado – EXPERIENTE***
- 2. Preço dos serviços***

*Vistoria de Vizinhança*

*Agradeço a todos a atenção.*

*Miriana Marques*

*Vice Presidente de Atividades Técnicas*

*(011) 9 9653.1872*

*miriana.marques@terra.com.br*