

DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA DE VIZINHANÇA

COORDENAÇÃO: Marco Antonio Gullo

COLABORADORES: Hélio da Fonseca Cardoso, Marco Antonio Gullo, Misael Cardoso Pinto Neto, Marli Lanza Kalil, Vanderlei Jacob Júnior, Odair dos Santos Vinagreiro, Gerson Viana da Silva, Sidney de Barros, Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto, Tito Lívio Ferreira Gomide, Nelson Nór, Rejane Saute Berezovsky, Vicente Ignácio Gomes Parente, José Carlos Paulino da Silva, José Luiz Marques e Paulo Palmieri Magri.

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, filiado ao IBAPE entidade Federativa Nacional, é um órgão de classe formado por profissionais de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e também empresas que atuam na área das AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA no Estado de São Paulo.

Trata-se de uma entidade sem fins lucrativos que tem por objetivo congregar os profissionais destas áreas, difundindo informações e avanços técnicos, elaborando normas, defendendo interesses profissionais e morais dos seus associados, promovendo cursos de formação básica e avançados no seu campo, organizando congressos, ciclos de estudos, simpósios, conferências, reuniões, seminários, painéis de debates e outros eventos.

Neste contexto, e considerando inexistir norma técnica específica para a emissão de Relatório Técnico de Vistoria de Vizinhança, destinado ao registro técnico fotográfico das condições físicas das edificações circunvizinhas às futuras construções, o IBAPE/SP, através da Câmara Técnica de Perícias, disponibiliza diretrizes com o objetivo de nortear a promoção destes serviços técnicos e as questões relativas aos encargos de seus engenheiros responsáveis.

Engº Hélio da Fonseca Cardoso
Coordenador da Câmara Técnica de Perícias

Engº Marco Antonio Gullo
Vice-coordenador da Câmara Técnica de Perícias em Edificações

I. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

NÍVEL 1 (Escopo básico – valor dos honorários mínimos referenciados na tabela 3 do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP “AD PERPETUAM REI MEMORIAM”):

1.1) Classificação do padrão construtivo da edificação vistoriada, de acordo com a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP;

1.2) Elaboração de planta de localização das edificações vistoriadas, em relação ao lote destinado às futuras obras;

1.3) Constatação técnica fotográfica das anomalias construtivas presentes na edificação vistoriada;

1.4) Localização dos registros técnicos fotográficos, por descrição ou croqui esquemático;

1.5) Informe de advertência na casualidade da constatação visual de avaria estrutural concernente à solidez e segurança da edificação.

NÍVEL 2 (Escopo básico, incluindo o escopo descrito para o nível 1 – valor dos honorários mínimos não referenciados no Regulamento de Honorários do IBAPE/SP):

2.1) Constatação técnica fotográfica dos acabamentos aplicados e das instalações existentes nos compartimentos;

2.2) Descrição do estado de conservação dos elementos e dos sistemas construtivos aparentes;

II. CONDIÇÕES GERAIS PARA CONTRATAÇÃO

01) Caberá ao contratante a determinação dos endereços a serem vistoriados, sem prejuízo de eventual levantamento orientativo preliminar do contratado (previamente realizado para formulação da proposta técnica comercial);

02) Recomenda-se que o incorporador/construtor promova o informe prévio sobre a necessidade da permissão das vistorias aos vizinhos;

03) Recomenda-se que os honorários totais propostos sejam concordantes com a tabela 3 (para o Nível 1) e demais cláusulas do regulamento de honorários do IBAPE/SP;

04) *Previsão de acréscimo nos honorários, na casualidade da obrigatoriedade da promoção das vistorias aos domingos e feriados ou em períodos diversos ao horário comercial;*

05) *Imóveis eventualmente impedidos de vistoria deverão ser remunerados, à título de custeio dos serviços para levantamento de dados, visitas ao local e contatos com os permissionários das vistorias;*

06) *Os honorários não incluem o registro do laudo em cartório, independentemente do registro administrativo no IBAPE/SP (opcional);*

07) *Ficará sob encargo do contratante a eventual coleta das assinaturas dos proprietários dos imóveis vistoriados;*

08) *Recomenda-se constar na proposta de prestação de serviço as limitações técnicas do trabalho, tais como;*

8.1 *As condições de segurança das instalações elétricas, hidráulicas e gás, bem como dos elevadores e demais equipamentos não serão examinadas no laudo;*

8.2 *Não serão verificados quaisquer projetos executivos, devendo o responsável técnico pela futura construção promover os estudos necessários para evitar eventuais incompatibilizações dos sistemas construtivos com as edificações existentes no entorno, em especial com as fundações circunvizinhas, mediante parecer técnico de consultores especialistas;*