

Florianópolis SC  
outubro  
2013



**XVII**  
**COBREAP**

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Uso e ocupação sustentável do solo.

Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



# VISTORIA DE VIZINHANÇA

NORMA DO IBAPE/SP

- Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.
- O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.
- É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XVII COBREAP.

# ABNT NBR 12722

## Discriminação de serviços para construção de edifícios - Procedimento

### Item 4.1.10 Vistoria Preliminar (fase de estudos preliminares)

*Toda vez que for necessário resguardar interesse às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento estabilização, rebaixamento de lençol d'água, serviços provisórios ou definitivos a realizar, deve ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria, da qual devem resultar os seguintes elementos:*



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIADO AO IBAPENACIONAL - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

NORMA DE VISTORIA DE VIZINHANÇA 2013

## NORMA DE VISTORIA DE VIZINHANÇA

### Procedimentos básicos executivos

**COORDENAÇÃO:** Octavio Galvão Neto

**RELATORIA:** Rejane Saute Berezovsky

**COLABORADORES:** Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, Vanessa Pacola Francisco, Ronaldo Benvenuti, Caio Luiz Avancine, Karine Vale, Francesco Coppola, Mário Luiz Miranda, Marcio Antônio Campes, Carlos G. Hernandez.

Aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 14/05/2013

## ÍNDICE

<b>1. PREFÁCIO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DEFINIÇÕES .....</b>	<b>4</b>
<b>4. FINALIDADE .....</b>	<b>5</b>
<b>5. NÍVEL DE VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
<b>6. DIRETRIZES E MÉTODOS .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1 IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM VISTORIADOS .....</b>	<b>7</b>
<b>6.2 EMISSÃO DAS CORRESPONDÊNCIAS .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3 VISTORIAS - PROCEDIMENTOS .....</b>	<b>7</b>
<b>6.4 IDENTIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS .....</b>	<b>7</b>
<b>7. TÓPICOS DO LAUDO .....</b>	<b>7</b>
<b>8. CONDIÇÕES GERAIS PARA A CONTRATAÇÃO .....</b>	<b>8</b>

As normas técnicas desenvolvidas pelo IBAPE/SP são produzidas através de um longo e aberto processo de discussão em que todas as contribuições são sistematizadas e avaliadas, sendo o texto final aprovado em assembléia geral.

A elaboração desta norma é uma decorrência da evolução e consolidação da prática deste tipo de trabalho preventivo e da consequente demanda pela criação de procedimentos técnicos básicos que subsidiem os profissionais especialistas em Vistorias, Perícias, Avaliações e Inspeções Prediais na prática e emissão de Laudos de Vistoria de Vizinhança.

Esses documentos técnicos têm-se mostrado instrumentos eficazes nas análises acerca de responsabilidades por eventuais danos, anomalias e falhas existentes em imóveis circunvizinhos a uma obra, bem como na definição de técnicas construtivas que possam evitar ou minimizar impactos.

O presente texto encontra-se em vigor desde sua aprovação pela Assembléia Geral realizada em 14/05/2013 na sede do IBAPE/SP e substitui o documento "Diretrizes para Elaboração de Relatório Técnico de Vistoria de Vizinhança", que a partir desta data deixa de validade como referência para a matéria ora regulamentada.

## 2. Objetivo

Esta norma fixa conceitos, terminologia, convenções, notações, diretrizes e procedimentos relativos à Vistoria de Vizinhança, cuja realização é de responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, de acordo com a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA, e Lei Nº 12.378, de 31 /12/ 2010.

# 3. Definições

As definições apresentadas podem ser complementadas por outras contidas no Glossário de Terminologia do IBAPENACIONAL/SP.

## ANOMALIA

Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

**ÁREA DE INFLUÊNCIA DO CANTEIRO DE OBRA** – Perímetro dentro do qual estão contidos os imóveis que, por orientação de profissional competente e por definição do Contratante, serão vistoriados e descritos no laudo.

# 3. Definições

## CONFORMIDADE

Atendimento a padrões estabelecidos, tais como: projetos e memoriais descritivos; procedimentos executivos e de qualidade; boletins técnicos de produtos e procedimentos; dados de fabricantes de produtos / sistema / equipamentos / máquinas; normas técnicas.

## DANO

Ofensa ou diminuição do patrimônio material de alguém.

## DECREPITUDE

Depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normal.

# 3. Definições

## DEFEITO

Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial de afetar a saúde ou à segurança do dono ou consumidor, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

## DEGRADAÇÃO

Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio.

## DETERIORAÇÃO

Perda precoce de desempenho de elemento ou sistema construtivo.

# 3. Definições

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO** – Situação física de um bem em decorrência de sua idade e condições de manutenção.

## FALHA

Anomalia caracterizada pela perda precoce de desempenho de elementos e sistemas construtivos com origem na Manutenção, Operação e Uso.

**IDADE ESTIMADA** – Idade atribuída ao bem considerando sua utilização, estado de conservação, partido arquitetônico e outras características relevantes.

**NÍVEL DA VISTORIA** – Característica que define a complexidade, o detalhamento e a abrangência do trabalho.

# 3. Definições

**PADRÃO CONSTRUTIVO** – Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, materiais e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

**TIPOLOGIA** – Classificação baseada nas características arquitetônicas do imóvel vistoriado e nas definições contidas nos Estudos de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo.

**USO** – Finalidade da utilização do imóvel (residencial, comercial, industrial e outras).

**VÍCIO** – Anomalias que afetam o desempenho de produto ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízos materiais ou financeiros a outrem. Podem decorrer de falha de projeto, ou da execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

# 3. Definições

VISTORIA DE VIZINHANÇA – Constatação mediante exame circunstanciado dos imóveis localizados na área de abrangência de um canteiro de obra com o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade estimada e eventuais anomalias e falhas, ou outras características importantes, constatadas nas edificações e demais benfeitorias.

VISTORIA – Constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

O trabalho da Vistoria de Vizinhança tem por finalidade:

- 4.1. Constatar anomalias e falhas existentes nos sistemas construtivos e “perpetuar a memória” das características físicas e do estado de conservação de edificações e benfeitorias localizadas na área de influência de um canteiro de obras.
- 4.2. Fornecer informações técnicas aparentes que possam auxiliar na definição de procedimentos construtivos e na execução de serviços preliminares à obra.

# 5. Nível da Vist.

As vistorias de vizinhança podem ser classificadas em três níveis, em conformidade com definições estabelecidas pelo profissional, pelo contratante e pela própria finalidade do trabalho.

O nível de vistoria está diretamente ligado ao raio de influência considerado e com o grau de detalhamento das observações feitas e registradas nos imóveis vistoriados.

# 5. Nível da Vist.

## 5.1. NÍVEL 1

O nível 1 é aplicável às vistorias de grandes canteiros quando o número de imóveis existentes na área de influência da obra seja muito elevado. Nesses casos, podem se admitidas apenas as caracterizações externas com indicação de eventuais sinais de fragilidade e risco.

## 5.2. NÍVEL 2

O nível 2 deve contemplar uma descrição básica e objetiva do objeto vistoriado, das anomalias e falhas constatadas e uma ilustração fotográfica suficiente para caracterizar:

Tipologia

Padrão Construtivo

Estado de Conservação

Anomalias e falhas existentes

O raio de vistoria pode ser limitado à área de influência do canteiro de obra.

## 5.3. NÍVEL 3

O nível 3 deve contemplar todos os elementos relacionados no Nível 2 e também apresentar uma completa caracterização de revestimentos de piso, parede e forro, esquadrias e elementos aderidos que sejam significativos, além de todos os elementos construtivos que possam ser relevantes para uma completa descrição do imóvel.

O raio de vistoria está relacionado à influência da obra, levando em consideração a expertise do profissional, sendo considerado inclusive os o fluxo de veículos pesados e número de subsolos da obra a ser executada.

# 6. DIRETRIZES MÉTODO

## 6.1. Identificação dos imóveis a serem vistoriados:

Compete ao profissional recomendar, com base em aspectos como a característica do solo, a idade dos imóveis, o tráfego de veículos e as características da obra a ser executada, quais serão os imóveis que devem ser vistoriados.

Entretanto, o Contratante pode restringir a abrangência do trabalho à sua conveniência e integral responsabilidade. O raio de vistoria está relacionado à influência da obra, levando em consideração a expertise do profissional, sendo considerado inclusive o fluxo de veículos pesados e número de subsolos da obra a ser executada.

# 6. DIRETRIZES MÉTODO

## 6.2. Emissão das correspondências:

É recomendável o envio de correspondência aos ocupantes do imóvel solicitando contato para autorização e agendamento da vistoria.

# 6. DIRETRIZES MÉTODO

## 6.3. Vistorias – procedimentos:

O canteiro deverá ser fotografado externamente, a partir das vias públicas, com vistas diversas, e internamente, apresentando os limites do canteiro e das edificações confrontantes.

É recomendável que seja apresentada no mínimo uma foto de cada ambiente do objeto da vistoria, mesmo que não existam falhas e/ou anomalias no local.

No caso de identificação de anomalia, recomenda-se fotografar o ambiente apontando, com emprego de seta, o local de sua posição e fotografar em detalhe o que se deseja evidenciar.

# 6. DIRETRIZES MÉTODO

## 6.4. Identificação das anomalias:

As anomalias existentes nos objetos de análise devem ter descrições objetivas que propiciem fácil identificação e localização.

Devem, ainda, ser ilustradas através de registro fotográfico suficiente para sua perfeita caracterização e respectiva definição de extensão.

As anomalias devem ser atreladas aos respectivos sistemas construtivos.

# 6. DIRETRIZES MÉTODO

## 6.5 Classificação do estado de conservação:

O estado de conservação do imóvel deverá ser classificado de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, levando em consideração a idade estimada, o estado de conservação e manutenção e as anomalias identificadas na vistoria.

# 7. TÓPICOS LAUDO

O Laudo deverá conter pelo menos as seguintes informações:

Identificação do solicitante;

Localização;

Data da Diligência;

Descrição Técnica do objeto;

Tipologia e Padrão Construtivo;

Uso;

Idade Estimada;

Nível;

Diretrizes e Procedimentos adotados;

Caracterização das anomalias observadas.

Classificação do estado de conservação geral do imóvel;

Relatório Fotográfico;

Data do Laudo;

Assinatura do(s) profissional (ais) responsável (eis), acompanhado do Nº. do CREA/ CAO e Nº. do IBAPE;

# 8. CONDIÇÕES CONTRATAÇÃO

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);

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