

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 Cautelar de Vizinhança

*Eng.º Civil José Fidelis Augusto Sarno*

- ✓ ***Apresentação dos principais tópicos da legislação que rege a matéria;***
- ✓ ***Procedimentos para a realização da Vistoria;***
- ✓ ***Tópicos do Relatório;***
- ✓ ***Apresentação de casos práticos e principais situações encontradas;***
- ✓ ***Aspectos das vistorias cautelares em massa, com grande número de imóveis atingidos;***
- ✓ ***Tipos de clientes.***

*Trincas*

*Infiltrações*



*Fissuras*

*Rachaduras*

*Desabamentos*

Como  
determinar se  
os danos  
possuem de fato  
ligação com a  
obra?



Como ter  
certeza de que  
a reparação é  
justa e devida  
aos  
moradores?

## ***Relatório Cautelar de Vizinhança***

***Em caso de futuras queixas, a empresa tem como:***

***✓ saber se o problema já existia***

***ou***

***✓ se foi realmente causado pela construção***

## *Relatório Cautelar de Vizinhança*

- *Apura estado de conservação de imóveis próximos ao canteiro de obras*
- *Atua como garantia a reclamações por danos e prejuízos indevidos*
- *Segurança às construtoras em situações extremas de:*
  - *embates judiciais*
  - *“prova testemunhal de constatação inicial”*
- *Argumento para barateio do valor do seguro da obra*

E F E I T O  P S I C O L Ó G I C O	Vizinhos	Sentirem seguros
	Empresa	<ul style="list-style-type: none"><li>• Responsável</li><li>• Preocupada<ul style="list-style-type: none"><li>• com suas atividades</li><li>• com as influências</li></ul></li></ul>

# Aplicação

- Não existe padronização quanto ao raio de influência
- Deve atingir pelo menos todos os confrontantes do terreno
- Depende do Projeto de Implantação do Empreendimento



Perícia específica	Vistoria Cautelar de Vizinhança
Busca descobrir a <i>posteriori</i> a origem dos danos	Solução preventiva
Apurar causas ou responsabilidades de problemas	Não apura
Entra no mérito do projeto, do processo construtivo ou da qualidade dos materiais	Não entra no mérito
Mais demorada e custosa, além de resultado imprevisível	Mais barata Reduz conflitos

***"O que nós fazemos é descrever tudo, as características gerais e condições físicas."***  
*In Revista Construção Mercado nº 68*

# Metodologia da **VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA**

Vistoria para levantamento de dados e informações disponíveis

Descrição dos ambientes

Identificação e localização das edificações vistoriadas

Ilustração fotográfica digital (polêmica)

Relatório Cautelar de Vizinhança

*Engenheiro perito:*



*Visita os locais antes  
do início da obra*



*Registra os danos e estado  
de conservação dos imóveis*



*Em situações de acentuada degradação  
do imóvel, o profissional deve registrar  
todos os indícios encontrados - daí o  
elevado tempo gasto.*

## Encontrado problema grave...

➔ Morador é orientado a corrigi-lo  
(contemplado com uma avaliação profissional)

## Dependendo do problema encontrado...

➔ A construtora pode até mudar algum  
aspecto do  
projeto para não agravar a situação

*Exemplo:*



Fundações do tipo Franki  
com uso de “Bate-estacas”

Elevado índice

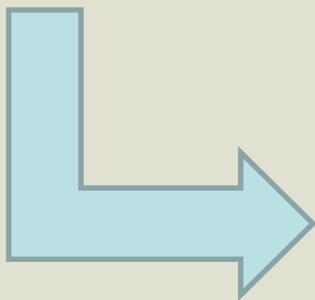


Hélice contínua

## Eventuais Obstáculos

- Impossibilidade de Visualização
- Morador Detalhista

- Obstrução da Vistoria
- Imóvel fechado



- ✓ Protocolar correspondência
- ✓ Consignar no Relatório – Vistoria não Autorizada
- ✓ Recurso Judicial

# Norma Técnica ABNT NBR 12722:1992

Discriminação de serviços para construção de edifícios

## Vistoria preliminar

*ITEM 4.1.10.1 - Toda vez que for necessário resguardar interesses 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 e 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:*

- a) planta de localização de todas as edificações e logradouros confinantes, bem como de todos os logradouros não-confinantes, mas suscetíveis de sofrerem algum dano por efeito da execução da obra;*
- b) relatório descritivo com todos os detalhes que se fizerem necessários a cada caso, das condições de fundação e estabilidade daquelas edificações e logradouros, além da constatação de defeitos ou danos porventura existentes nelas.*

(grifos nossos)

**Item 4.1.10.2 - Todos os documentos referentes à vistoria devem ser visados pelos interessados devendo haver cópia à disposição deles.**

**Item 8.3** – *A remuneração dos serviços técnicos profissionais deve considerar o gênero e a complexidade da obra e/ou empreendimento, e o grau de responsabilidade destes em face das suas conseqüências sociais. Quando não houver ajuste prévio entre as partes, os custos dos mesmos serviços devem ser baseados nas tabelas ou regulamentos de honorários das entidades de classe, em vigor no país.*

# OBSERVAÇÃO

A vistoria preliminar da vizinhança é **OBRIGATÓRIA**, conforme DIRETIVA 3 da ISO, pois é precedida do verbo "**deve**" em norma, além de fazer parte integrante da fase de planejamento do empreendimento (item 4.1 inciso j), que pode ser entendida como a fase de estudos preliminares (item 3.1) dessa norma.

Eng. Paulo Grandiski, *in* Seção Cartas da Revista  
Construção Mercado nº 69.

## Relatório Cautelar de Vizinhança

- ✓ Interessado
- ✓ Objetivos
- ✓ Requisitos
- ✓ Relato e data da vistoria
- ✓ Plantas ou croquis com mapeamento das patologias.
- ✓ Subsídios esclarecedores.
- ✓ Data e local da realização da vistoria.
- ✓ Assinatura, nome do profissional que realizou a vistoria, título acadêmico, número de registro no CREA e número de registro no instituto do qual é associado.
- ✓ Anexos: fotografias, croquis, ART devidamente registrada.

Exemplo:



Exemplar de  
Relatório

## Importância

### construtor

- evita conflitos desnecessários no transcorrer da obra

### social

- resguarda os interesses dos vizinhos ao empreendimento
- minimiza a possibilidade de sobrecarregar o aparelho judiciário.

Nova modalidade de  
Vistoria Cautelar de  
Vizinhança

Utilizada quando há uma  
grande obra e  
possibilidade de grande  
impacto na vizinhança

## Vistoria Cautelar de Vizinhança em Massa

Necessita de  
metodologia adequada  
tanto na Vistoria quanto  
na elaboração do  
Relatório

Vistoria Cautelar de Poucos Imóveis	Vistoria Cautelar em Massa
Fotografados todos os locais vistoriados (com ou sem anomalias)	Fotos com identificação dos locais com patologias
Danos, anomalias ou patologias construtivas encontradas são descritos	Danos, anomalias ou patologias construtivas encontradas são codificados
Via de regra a mesma pessoa que faz a vistoria elabora os relatórios	Equipe de Vistoria distinta da Equipe de Digitação

## Metodologia - Vistoria Cautelar de Vizinhança em Massa

*Metodologia própria (Engos Engenharia) criada para possibilitar uma equipe numerosa, com qualificação e preparo em níveis e qualidade distintos atingir os objetivos com eficiência e rapidez.*

### Manual de Vistoria

- roteiros; metas; mapas de localização
- codificação dos imóveis e das patologias
- normas para acesso ao imóvel, elaboração das fotos, dos croquis;
- impressão e retorno do relatório pronto para entrega e tomada de assinatura do ocupante do imóvel; rotina diária etc.

### Boletim de Vistoria

- campos a serem preenchidos com os dados de cada edificação;
- tabela onde foram codificadas as possíveis e mais prováveis patologias
- mesmo roteiro e as mesmas informações contidas no relatório s ser digitado

Relatório de Vistoria em menor escala	Relatório de Vistoria em Massa
Maior detalhamento das informações do imóvel e da infra-estrutura local	Informações básicas sobre o imóvel vistoriado
Registro fotográfico do imóvel e seu entorno	Registro fotográfico das patologias
Descrição, tanto da composição dos cômodos e instalações, como das anomalias e falhas presentes	Anomalias e falhas são codificadas
Não contém croqui	Croqui com a identificação das fotos e das patologias mediante codificações

## CONCLUSÕES

- A Vistoria Cautelar de Vizinhança e seu Relatório são peças fundamentais para salvaguardar os interesses dos ocupantes (proprietários, inquilinos ou posseiros) dos imóveis vizinhos a obras novas, assim como dos incorporadores e construtores responsáveis pelos empreendimentos.
- No caso das Vistorias Cautelares em Massa é necessário dar um tratamento especial, pois sempre que os profissionais são chamados a apresentar uma proposta o empresário já está com seu cronograma e orçamento restrito (normalmente não se preparam bem para esta atividade, que é relativamente nova) e, além de rápido, tem-se que fazer bem feito.
- Destaca-se a necessidade de entregar uma via do relatório ao responsável pelo imóvel vizinho à obra objeto da vistoria com a assinatura do recibo e concordância na cópia do responsável pela construção. Esta observação vale para qualquer tipo e porte de Vistoria Cautelar de Vizinhança.

## COMENTÁRIOS

- A obrigação de fazer, aliada ao grande incremento da expansão imobiliária, tem contribuído para ampliação desse segmento de atividade dos especialistas em vistorias, inspeções e perícias em edificações urbanas. Devemos atentar para a importância da atividade e do mercado de trabalho que deve ser preservado com uma atuação qualificada dos nossos profissionais.
- Ao IBAPE, através dos seus associados e dirigentes, cabe sistematizar essas experiências e elaborar critérios, instruções, normas que visem resguardar os interesses dos construtores, da população e do poder público e orientar os profissionais quanto à melhor técnica e procedimentos.

## RECOMENDAÇÕES

- Recomenda-se que o IBAPE Nacional promova os debates necessários para que sejam elaboradas normas e instruções para a realização das Vistorias e Relatórios Cautelares de Vizinhança - importante instrumento na prevenção e solução de litígios entre cidadãos e organizações.
- Para A Vistoria Cautelar em Massa recomenda-se que sejam usados PDAs, Smartphones ou equipamentos similares para elaboração de Boletim de Vistoria Eletrônico informatizando a coleta de dados e gerando relatórios automaticamente podendo eliminar totalmente ou, pelo menos, parcialmente o trabalho de digitação reduzindo o tempo de execução e a margem de erro.

## VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA – PASSO A PASSO

### Generalidades

- Finalidade
- Perfil do vistoriador
- Responsabilidade do vistoriador
- Reunião pré-contratual
- Contratação dos serviços

### Teoria e Prática da Vistoria

- Conceito
- Indumentária/equipamento
- Comunicação prévia
- Análise dos projetos e documentos
- Roteiro de vistoria – *check-list*
  - ✓ Coleta das informações básicas
  - ✓ Identificação das anomalias e falhas
  - ✓ Registro fotográfico

## Compilação das informações obtidas na vistoria

- Elaboração final do relatório
- Tópicos essenciais do relatório
- Forma de preenchimento das informações coletadas em campo
- Apresentação do relatório fotográfico

## Informações complementares

- Recomendações técnicas
- Anexos
  - ✓ Croqui de situação
  - ✓ Croqui do imóvel / Projeto arquitetônico
  - ✓ Foto aérea do imóvel
  - ✓ Foto aérea da região
  - ✓ ART
- Em caso de proibição da vistoria
- Registro dos relatórios
- Como realizar a entrega ao morador
- Como realizar a entrega ao contratante

- 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.

# *Obrigado!*

*Eng.º Civil José Fidelis Augusto Sarno*



[jfidelis@engos.com.br](mailto:jfidelis@engos.com.br)  
+55-71-3346.7893 / 9617-5618