



Instituto de Engenharia

DIRETRIZES TÉCNICAS

DE

VISTORIAS EM EDIFICAÇÕES

abril/2015
DT 005/14 DTPC



Instituto de Engenharia

INSTITUTO DE ENGENHARIA

Presidente: Camil Eid

Vice Presidente Técnica: Miriana Marques Pereira

Diretor de Engenharia de Produção: Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto

Diretor de Cursos: Marco Antonio Gullo

Coordenador da Divisão de Patologias das Construções: Tito Lívio Ferreira Gomide

Comissão de Estudos

Coordenadores: Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto, Tito Lívio Ferreira Gomide, Odair Vinagreiro dos Santos e Marco Antonio Gullo.

Relatores: Tito Lívio Ferreira Gomide e Stella Marys Della Flora.

Membros: Odair Vinagreiro dos Santos, Stella Marys Della Flora, Ricardo Lyra, Antonio Guilherme Menezes Braga, José Carlos Muniz Falcon, Luciano Gomide Giglio, Miriana Marques Pereira, Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto, Marco Antonio Gullo, Miguel Tadeu Campos Morata e Tito Lívio Ferreira Gomide.

1. INTRODUÇÃO

Entende-se oportuna a elaboração de novos estudos e de diretrizes técnicas, visando adequar a técnica às necessidades do mercado da Engenharia Civil.

Com esse foco, foram desenvolvidas diversas diretrizes técnicas pelo Instituto de Engenharia, visando a aplicação prática das ferramentas diagnósticas da moderna disciplina, que é a Engenharia Diagnóstica em Edificações.



Instituto de Engenharia

Sabendo-se que as vistorias se constituem como ferramenta inicial e fundamental para os estudos diagnósticos, louvável a elaboração das presentes diretrizes.

2. OBJETIVO

As diretrizes técnicas têm por objetivo orientar genericamente os trabalhos de Engenharia Diagnóstica em Edificações, nas suas diversas ferramentas técnicas, quer visando o aprimoramento da qualidade e desempenho, quer facilitando a produção de diagnósticos para a apuração de responsabilidades, desde a fase de investigação técnica até a final elaboração do laudo.

Os detalhamentos dos procedimentos técnicos das ferramentas diagnósticas estão consignados nas diretrizes técnicas específicas. As presentes vistorias estão voltadas para as vistorias que constatarem os fatos para os posteriores exames diagnósticos.

Assim sendo, as diretrizes ora apresentadas visam definir, qualificar e apresentar a metodologia, além de indicar os principais tópicos para as vistorias diagnósticas.

3. DEFINIÇÕES

Aplicam-se as seguintes definições:

3.1. ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

É a arte de criar ações pró-ativas, através dos diagnósticos, prognósticos e prescrições técnicas, visando o aprimoramento da qualidade total ou a apuração de responsabilidade de manifestação patológica predial.



Instituto de Engenharia

3.2. ENGENHARIA DIAGNÓSTICA APLICADA

São as investigações científicas das patologias prediais, através de metodologias que possibilitem obter dados técnicos para a caracterização, análise, atestamento, apuração da causa, prognóstico e prescrição do reparo da manifestação patológica predial em estudo.

3.3. VISTORIA

É a constatação técnica de determinado fato, condição ou direito relativo a um edifício.

3.4. VISTORIA DIAGNÓSTICA EM EDIFICAÇÃO

É a constatação técnica de determinado fato, condição ou direito relativo a um edifício, visando consignar tecnicamente algo relevante num determinado momento.

As vistorias podem ser utilizadas judicialmente, através das ações cautelares de produção antecipada de provas, entre outras modalidades probatórias, e também extrajudicialmente, como medida preventiva ou para diversas aplicações, com o objetivo da constatação de fato, condição ou direito.

Nota: as vistorias podem ter o caráter de vistoria cautelar e podem também ser divididas em etapas classificadas de forma preliminar para constatações iniciais, ou complementares para constatações definitivas.

3.5. INSPEÇÃO

É a análise técnica de determinado fato, condição ou direito relativo a um edifício, com base em informações genéricas e interpretação baseada na experiência do engenheiro diagnóstico.



Instituto de Engenharia

3.6. AUDITORIA

É o atestado técnico de conformidade, ou não, de um fato, condição ou direito relativo a um edifício.

3.7. PERÍCIA

É a apuração técnica da origem, causa e mecanismo de ação de um fato, condição ou direito relativo a um edifício.

3.8. CONSULTORIA

É o prognóstico e a prescrição técnica a respeito de um fato, condição ou direito relativo a um edifício.

3.9. LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Peça ou documento escrito, emitido pelo engenheiro diagnóstico, relatando os serviços prestados com os resultados decorrentes das vistorias em edificações, contendo ilustrações fotográficas comprobatórias das constatações.

3.10. LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Peça ou documento escrito, emitido pelo engenheiro diagnóstico, relatando os serviços prestados com os resultados decorrentes das vistorias em edificações, sem ilustrações.

4. PRECEITOS LEGAIS

- Legislações Profissionais de Engenheiros e Arquitetos;
- Código de Obras;
- Constituição Federal;
- Código Civil;
- Código de Processo Civil;



Instituto de Engenharia

- Código Penal;
- Código Comercial;
- Código de Águas;
- Código de Defesa do Consumidor;
- Código Sanitário Estadual;
- Legislação Ambiental;
- Código Florestal;
- Normas Técnicas da ABNT;
- Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho;
- Legislações Municipais, Estaduais e Federais;
- Todas as normas técnicas que venham a ser consideradas pertinentes aos casos alvo da especialidade das investigações, inclusive as internacionais, quando aplicável;

Nota: Deverá ser verificada a contemporaneidade da vigência/revisão dos documentos citados.

5. TIPOLOGIAS DAS VISTORIAS EM EDIFICAÇÕES

As principais vistorias em edificações são dos seguintes tipos:

5.1 - VISTORIA "AD PERPETUAM REI MEMORIAM"

É a constatação técnica de fato, condição ou direito relativo a um edifício, visando contatar algo com objetivo de perpetuidade para a memória.

5.2 - VISTORIA DE VIZINHANÇA

É a constatação técnica das características e condições físicas aparentes dos imóveis vizinhos a um terreno de futura obra.



Instituto de Engenharia

5.3 - VISTORIA DE ESTÁGIO DE OBRA

É a constatação técnica dos serviços realizados, serviços em andamento e materiais estocados numa obra, na data da vistoria.

5.4 - VISTORIA DE SERVIÇO OU MATERIAL

É a constatação técnica das características, especificações e condições físicas de determinado serviço ou lote de material estocado na obra.

5.5 - VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRA

É a constatação técnica das características, especificações e condições de funcionamento de uma edificação no término da construção.

5.6 – VISTORIA LOCATIVA

É a constatação técnica das características, especificações, condições de funcionamento e de conservação de imóvel para locação. Tais vistorias costumam ser realizadas no início e no final do período locativo.

Os procedimentos e demais requisitos técnicos das vistorias e respectivos laudos seguem consignados adiante.

6. OBJETIVO TÉCNICO

O laudo de vistoria deve conter a indicação das constatações a serem consignadas.



Instituto de Engenharia

7. DILIGÊNCIAS

O relatório ou laudo de vistoria deve indicar a data da vistoria e a identificação das pessoas que acompanharam o feito.

8. METODOLOGIA DAS VISTORIAS EM EDIFICAÇÕES

A metodologia consiste na sequencia lógica das constatações técnicas gerais e específicas, através da qual a vistoria fica bem determinada, visando atender plenamente seu objetivo técnico ou jurídico.

As constatações incluem as descrições técnicas escritas e ilustrações.

9. CONSTATAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

As constatações técnicas gerais podem se desenvolver através dos seguintes itens:

9.1 LOCAL

9.1.1 Cidade

9.1.2 Bairro

9.1.3 Logradouro

9.1.4 CEP

9.2. BENFEITORIAS PÚBLICAS

9.2.1 Vias Públicas

9.2.1.1 Pavimentação

9.2.1.2. Calçadas

9.2.1.3 Iluminação



Instituto de Engenharia

9.2.1.4 Guias e Sarjetas

9.2.2 Outros

9.3 TERRENO

9.3.1. Formato

9.3.2 Topografia

9.3.3. Superfície - Vegetação

9.3.4 Confrontações

9.3.5 Solo Aparente

9.4 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

9.4.1 Tipologia

9.4.2. Padrão Construtivo

9.5 ESPECIFICAÇÕES

9.5.1 Projetos

9.5.2. Fundação

9.5.3. Estrutura

9.5.4. Fechamentos

9.5.5. Outros

10. CONSTATAÇÕES TÉCNICAS ESPECÍFICAS

As constatações específicas devem atender ao principal objetivo diagnóstico determinado pelo cliente ou juízo. Dentre outros, os mais comuns costumam ser os seguintes:

10.1 Anomalias Construtivas

10.2 Falhas de Manutenção



Instituto de Engenharia

- 10.3 Irregularidades de Uso
- 10.4 Estágio de Obra
- 10.5 Condições Físicas de Materiais e/ou Serviços
- 10.6 Estoque de Materiais
- 10.7 Situação do Canteiro
- 10.8 Condições Físicas do Entorno
- 10.9 Outros

11. DOCUMENTOS E ILUSTRAÇÕES

Além das descrições técnicas escritas, as vistorias podem conter documentos referentes às constatações gerais e específicas, ilustrações fotográficas ou cinematográficas, croquis ou outros meios visuais comprobatórios dos descritivos escritos.

As ilustrações técnicas fotográficas devem ser fartas e realizadas em diversos ângulos do objeto, recomendando-se, quando possível, a produção de fotos aéreas, panorâmicas e detalhes, sempre acompanhadas de legenda.

A elaboração de croquis elucidativo, quando possível, também é indicada para maior esclarecimento do fato em estudo.

12. TÓPICOS DO LAUDO

Além do tradicional cabeçalho com os dados do contratante ou Juízo, recomenda-se inserir os seguintes tópicos:

- 10.1 Título com indicação da tipologia e localização
- 10.2 Objetivo Técnico
- 10.3 Diligências
- 10.4 Metodologia



Instituto de Engenharia

- 10.5 Constatações Técnicas Gerais
- 10.6 Constatações Técnicas Específicas
- 10.7 Documentos e Ilustrações
- 10.8 Considerações Finais/encerramento
- 10.9 Data e assinatura do(s) vistoriador(es)
- 10.10 ART ou RRT

13. RESPONSABILIDADES

O(s) profissional é(são) responsável(ais), única e exclusivamente, pelo escopo e objetivo técnico da vistoria diagnóstica observador nos termos da contratação ou da nomeação, quando no âmbito judicial.

Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, sobre a constatação de elementos, componentes, sistemas e locais onde não foi possível o acesso ou visualização. Deve-se explicitar a redação específica desses impedimentos no laudo.

São Paulo, 08 de abril de 2015