

100
INSTITUTO DE
ENGENHARIA
1916
ANOS



1916



VISTORIA CAUTELAR VISTORIA DE VIZINHANÇA

MIRIANA MARQUES
VICE COORDENADORA DA DT DE AVALIAÇÕES E
PERICIA
VICE PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

O que é a Vistoria Cautelar

É uma modalidade da Engenharia, que tem como objetivo a realização do **Relatório Técnico de Vistoria** nos imóveis situados no entorno de futuras obras, para fins de registrar e cadastrar a situação real e atual do imóvel vistoriado em período anterior à execução das obras.

Qual a finalidade da Vistoria Cautelar

Proteger ambas as partes, tanto construtora, quanto vizinhança, de forma justa e imparcial, através do **Relatório Técnico de Vistoria** que poderá ser utilizado como instrumento de consulta e comparação do estado de conservação da edificação vistoriada em período anterior e posterior à realização das obras realizadas no seu entorno.



adiciona



Legislação

Vistoria de vizinhança é um procedimento obrigatório exigido do construtor antes do início das obras de construção

SEÇÃO IV - Das Práticas Abusivas

Art. 39. - É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas

VIII - 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).

Legislação

NBR 12722/2002- Discriminação de Serviços para a
Construção de Edifícios

4.1.10 - Vistoria preliminar

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:



Legislação

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;

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.

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

4.1.11 Outros serviços úteis ao empreendimento devem ser realizados em conformidade com os desejos do responsável pelo empreendimento.

Definições

ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

INSPEÇÃO é a atividade de análise técnica de um fato, condição ou direito relativo a uma edificação, com base na interpretação e experiência do Engenheiro Diagnóstico.

AUDITORIA é a atividade de atestamento técnico, ou não, de conformidade de um fato, condição ou direito relativo a uma edificação.

PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.



Definições

VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, SEM A INDAGAÇÃO DAS CAUSAS QUE O MOTIVARAM.

VISTORIAS geram RELATÓRIOS TÉCNICOS:

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.

Poder de convencimento

Os profissionais da construção civil tem que ter a certeza da contratação desse serviço.

Essa certeza tem que ir além do Código de Defesa do Consumidor e das Normas vigentes.

Esse serviço deve-se tornar uma “boa prática”, conduta ética no dia a dia a fim de proteger interesses de ambas as partes para fornecimento de prova futura em eventual desencontro de opiniões quanto ao estado do bem na data da vistoria, mostrando assim importância e apreço que o empreendedor tanto do âmbito privado como público tem com os ocupantes dos imóveis lindeiros a sua obra.

Poder de convencimento

Qual a empresa de construção civil que ao iniciar uma obra, solicita a VISTORIA DE VIZINHANÇA, para os imóveis circunvizinhos a sua obra?

Qual o proprietário de imóvel, lindeiro a uma obra que irá se iniciar, solicita VISTORIA DE VIZINHANÇA?

As VISTORIAS DE VIZINHANÇA podem ser usadas tanto como na precaução como na prevenção.

Além dos diversos problemas causados para imóveis circunvizinhos, a construtora é muitas vezes acusada de todo tipo de anomalias que ocorrerem nos imóveis próximos à obra, chegando até mesmo ao âmbito judicial que é demorado, dispendioso e pode levar ao embargo da obra e atrasos no cronograma.

Poder de convencimento

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.



Finalidade de vistoria cautelar de vizinhança - IBAPE

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.

Fornecer informações técnicas aparentes que possam auxiliar na definição de procedimentos construtivos e na execução de serviços preliminares à obra.



Definição de vistoria cautelar de vizinhança - IBAPE

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.

Perfil do profissional “vistoriador”

E fundamental que esse profissional tenha carisma, paciência, interesse e dedicação, além é claro de capacitação técnica.

O profissional ao exercer suas funções, assume o risco de sua atividade que deve ser exercida com a cautela técnica tanto para atender seus objetivos dentro do custo e tempo previstos assim como minimizar eventuais efeitos decorrentes de acidentes, erros, sub-dimensionamento, etc.

É o VISTORIADOR que terá todas as informações sobre o trabalho executado, ele terá todas as informações para a emissão do RELATÓRIO TÉCNICO.

Ele deve ter a total noção da RESPONSABILIDADE dessa ação, como forma de não negligenciar as partes envolvidas nesta ação

Juramento

Assim cabe lembrar aqui o juramento que um dia prestamos alguns muito orgulhosos outros sem a menor noção do que falavam:

No cumprimento do meu dever de engenheiro, não me deixarei levar pelo brilho excessivo da tecnologia, esquecendo-me completamente de que trabalho para o bem do homem e não da máquina.

Respeitarei a natureza, evitando projetar ou construir equipamentos que destruam o equilíbrio ecológico ou que o poluam.

Colocarei todo meu conhecimento científico a serviço do conforto e desenvolvimento da humanidade.

Assim sendo, estarei em paz comigo e com Deus.

Normas técnicas a serem utilizadas

NORMA DE VISTORIA DE VIZINHANÇA - Procedimentos básicos executivos – IBAPE

DISCRIMINAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO - DE EDIFÍCIOS - NBR12722.

ESTUDO DE VALORES – IBAPE

DIRETRIZES TÉCNICAS – INSTITUTO DE ENGENHARIA

Contratantes

Seria de se esperar que as empresas 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 DE VIZINHANÇA, contrate um profissional para a realização da mesma. Ou até mesmo se a empresa contratar.

Detalhes importantes:

1. Qualquer que seja o contratante a qualidade do Relatório Técnico é a mesma;
2. Ou você trabalha para empreiteira ou você trabalha para morador

Análise de documentação técnica pertinente a obra a ser executada

É de extrema importância ter conhecimento da obra a ser executada.

Sempre que possível identificar a área de terreno, área construída, tipo de empreendimento (edifícios, casas, galpão, redes de água/esgotos, duplicação de rodovias, obras de arte, passagens subterrâneas, estações de trem etc.), tipo de fundação, infraestrutura, 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.

Analise de documentação técnica pertinente a obra a ser executada

Algumas empresas apresentam em seus sites as características completas do empreendimento que será executado, o que é de grande valia para o engenheiro. Outras disponibilizam para o engenheiro que irá executar as vistorias a planta de implantação com detalhes da obra.

Definição dos imóveis a serem vistoriados

Esta fase deve ser elaborada em parceria com o executor, gerenciador e responsável pela obra, pois é neste instante que se inicia a definição dos valores do serviço.

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 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.



Definição dos imóveis a serem vistoriados

Definida a área macro das vistorias a serem realizadas, se faz necessária uma visita ao local, com forma de “afinar” quais imóveis serão vistoriados, é a hora de tentar definir o mais próximo possível a quantidade de imóveis





Nível de Vistoria

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.

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.

Definição dos imóveis a serem vistoriados

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.

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.

Valor dos serviços

A definição deste valor pode ser global, forma utilizada quando se consegue identificar exatamente o número de imóveis a ser vistoriado.

Ou este valor pode ser unitário, por imóvel vistoriado em função de sua tipologia:

Casa
Sobrado
Térreo interno
Térreo externo
Subsolo
Cobertura
Salas
Apartamentos
Galpões
Shopping
Igrejas
Muros
Outros

Valor dos serviços

Quando falamos em valor unitário, estamos falando de valor unitário por imóvel vistoriado, por relatório técnico emitido.

Mas o contratante nem sempre entende dessa forma, assim a definição de valores.

Imóveis a serem vistoriados e relatórios técnicos emitidos, devem ficar muito claros quando da contratação do serviço.

Assim apresento varias situações para determinação da quantidade de vistorias e relatórios técnicos a serem pagos:

Valor dos serviços

=> Numero na porta

=> Medidor de agua

=> Medidor de luz

=> Matricula

=> Uso

=> IPTU

=> SQL

=> Lógica



Exemplo 1

Na prática, muitas vezes um mesmo imóvel 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 identificada, por se tratar de um fator funcional que pode originar anomalias diferentes para cada local;

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

Exemplo 1

Rua José Antonio nº 452 – Cômodo 1 – Frente residência principal – Uso comercial
– Salão de Beleza.

Rua José Antonio nº 452 – Cômodo 2 – Fundos residência principal – Uso
residencial

Rua José Antonio nº 452 – Cômodo 3 – Pavimento térreo – Edícula – Uso comercial
– Ateliê de costura.

Rua José Antonio nº 452 – Cômodo 4 – Pavimento superior – Edícula – Uso
comercial – Escritório de contabilidade.

Exemplo I

| | |
|--|--------------------------------|
| Edícula Térreo Ateliê de Costura | Edícula Superior Escritório |
|--|--------------------------------|

Quintal

| |
|-----------------|
| Casa Principal |
| Salão de Beleza |

Rua Adélia Maria 51

Exemplo II

Em um mesmo terreno existem varias casas é aquele terreno que é herança, e cada herdeiro construiu sua casa, sem regularizar os documentos do imóvel.



Exemplo III

SQL – Setor quadra lotes

- Este cadastro nasceu em 1963 e sua a ultima atualização foi em 1986.

Observem que no lote 12, temos 6 imóveis.

Existem empresas que consideram um lote, como sendo um imóvel, e tantos quantos imóveis lá existiram, pagarão como um único RT.



Início dos trabalhos



Antes de qualquer coisa é necessário entrar em contato com os ocupantes dos imóveis, para informar que será realizada VISTORIA CAUTELAR. Esse contato pode ser realizado de duas formas, ou a assistente social ou o engenheiro vistoriador.

Essa primeira abordagem é muito importante para o bom andamento dos serviços, pois é neste instante que o ocupante irá permitir a vistoria ou não.

Assim o assistente social ou o engenheiro vistoriador, deve entender exatamente qual a obra será executada no entorno do imóvel que será vistoriado, qual a interferência da obra no imóvel e as benesses para a região.

Como já vimos, toda e qualquer obra interfere nos imóveis lindeiros e a primeira pergunta do morador é se seu imóvel irá cair. Assim entender a futura obra é muito importante para tranquilizar o ocupante.



Da vistoria no imóvel – Carta de apresentação

Nela deve constar:

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;

Da vistoria no imóvel – Identificação do imóvel

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.

As principais características quanto ao terreno que devem ser apontadas são:

- Formato;
- Situação;
- Topografia;
- Consistência.

Da vistoria no imóvel – Identificação do imóvel

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 da cobertura;

Tipo de cobertura

Numero de pavimentos;

Subsolos;

Poço/fossa/porão;

Da vistoria no imóvel – Identificação do imóvel

Identificação dos cômodos em relação aos pavimentos;

Planta baixa do imóvel;

Acabamento e revestimentos de cada cômodo (teto, piso, parede, esquadrias).

Idade aparente/informada/real/estimada (*);

Estado de conservação (*);

Padrão construtivo (*);

Vinculo histórico;

Da vistoria no imóvel – Identificação do imóvel

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

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

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

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

Da vistoria no imóvel – 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.

Além de sinalizar eventuais riscos de instabilidade por ocasião dos serviços de demolição, terraplenagem ou fundações.

Deve-se observar também o entorno, onde será executada a obra, afinal podem existir outras características (presença de lençol freático, rios, córregos ou mesmo o tipo de solo) que interferiram na estabilidade dos imóveis circunvizinhos a futura obra e não estão caracterizados em projeto.

Da vistoria no imóvel – Identificação das anomalias

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.

Relatório Técnico – Tópicos essenciais

Identificação do solicitante;

Localização; Data da Vistoria;

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 de registro.

Apresentação do Relatório Técnico

Usualmente se apresenta um único RELATÓRIO TÉCNICO onde constam todas as vistorias realizadas.

No meu entendimento o mais pratico é realizar um RELATÓRIO TÉCNICO por imóvel vistoriado.

O cliente deve receber uma via impressa e uma via digital.

Em caso de proibição da vistoria

Aqui a situação fica um pouco mais complicada.

Tem aquele ocupante que nega o acesso ao imóvel e assume a responsabilidade e fornece seus dados para serem entregues a empreiteira.

Outros casos, você tenta inúmeras vezes, toma vários “nãos” e o ocupante não se identifica.

Nesse caso creio ser prudente, uma foto externa do imóvel e um histórico das tentativas.

Cabe também uma carta registrada, solicitando contato em um determinado prazo, para a realização da vistoria.

Em caso de ocupante não localizado

Neste caso, pedir ajuda aos vizinhos, sempre tem alguém que sabe um pouco ou tem acesso ao imóvel.

Se não conseguir...

Fotos externas tentando identificar ao máximo o imóvel

Cabe também uma carta registrada, solicitando contato em um determinado prazo, para a realização da vistoria, mas se a casa esta desocupada! É logico que essa carta registrada não será recebida

Registros em cartório

Houve um tempo que era muito usual registrar os Relatórios Técnicos em cartório, esta pratica vem diminuindo dia a dia.

Trata-se de um procedimento caro, e nem sempre surte os efeitos necessários.

Existem casos que a empreiteira considera necessária essa ação. Por exemplo, quando é claro que as anomalias do imóvel não são de responsabilidade da empreiteira, há necessidade da remoção do moradores, mas o mesmo insiste em ficar.

Registros em cartório

Houve um tempo que era muito usual registrar os Relatórios Técnicos em cartório, esta pratica vem diminuindo dia a dia.

Trata-se de um procedimento caro, e nem sempre surte os efeitos necessários.

Existem casos que a empreiteira considera necessária essa ação. Por exemplo, quando é claro que as anomalias do imóvel não são de responsabilidade da empreiteira, há necessidade da remoção do moradores, mas o mesmo insiste em ficar.