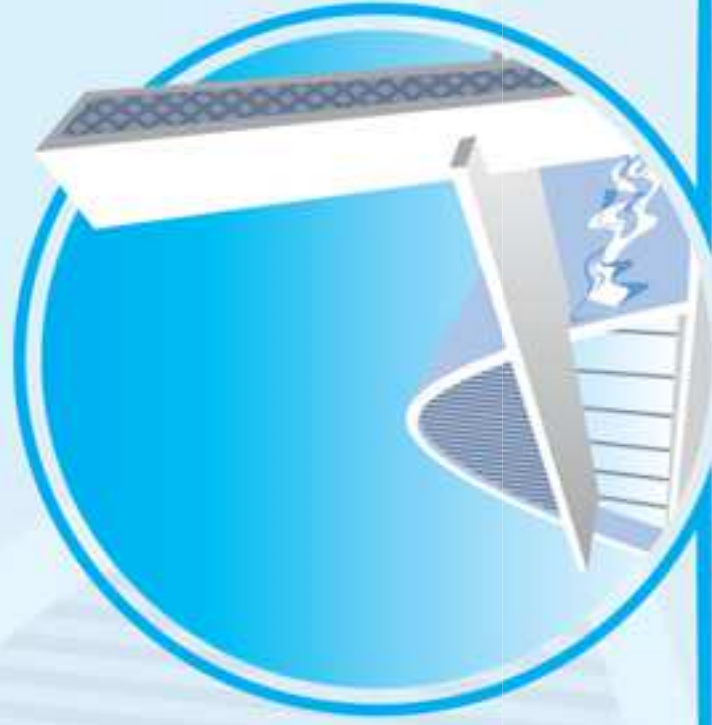




XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Vistoria Cautelar de Vizinhança

Eng.º Civil José Fidelis Augusto Sarno

Belo Horizonte, MG, setembro 2015



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

- ✓ ***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

Fissuras

Infiltrações



Rachaduras

Desabamentos



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

**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



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

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*



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

Quantidade de locais

Repercute

TEMPO

Condições e características dos imóveis

Ditam

RELATÓRIO



Perícia específica (Laudo)	Vistoria Cautelar de Vizinhança (Relatório)
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



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

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.



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

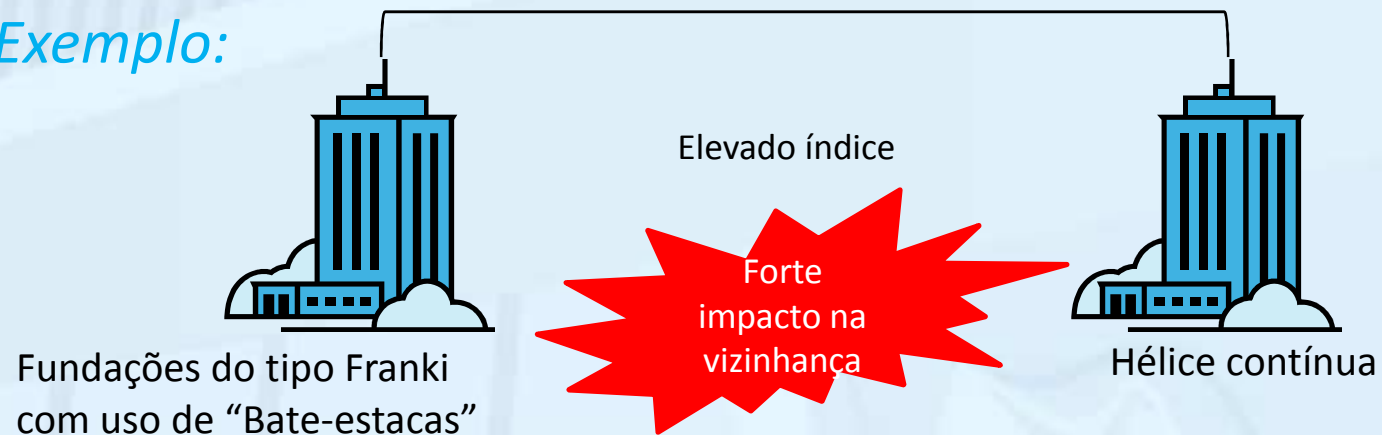
Encontrado problema grave...

- ➡ 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

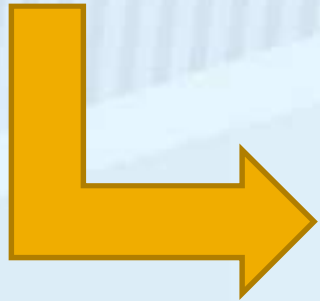
Exemplo:



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.



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.

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.



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

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
- codificação: imóveis e patologias
- normas: acesso, fotos, croquis;
- impressão entrega e tomada de assinatura do ocupante do imóvel; rotina diária etc.

Boletim de Vistoria

- campos preenchidos com dados de cada edificação;
- tabela com codificação das prováveis patologias
- mesmo roteiro e mesmas informações do relatório a ser digitado



Relatório de Vistoria em menor escala	Relatório de Vistoria em Massa
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 da composição dos cômodos, instalações e 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
- Impossibilidade ou proibição da vistoria
- Registro dos relatórios
- Como realizar a entrega ao ocupante do imóvel / ao contratante



Obrigado!

Eng.º Civil José Fidelis Augusto Sarno



jfidelis@engos.com.br

+55-71-3346.7893 / 99617-5618

Belo Horizonte, MG, setembro 2015



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias