

XX CONGRESSO BRASILEIRO DE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
COBREAP
CERTIFICAÇÃO PROFISSIONAL: ÉTICA E QUALIDADE

DE 21 A 25 DE OUTUBRO DE 2019
FIESTA BAHIA HOTEL
SALVADOR-BAHIA



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia



Vistoria Cautelar da Vizinhança

Daniel R. Rezende Neves

- Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, MSc.
- Atua como Perito Judicial e Assistente Técnico.
- Atua no segmento de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Professor em cursos de Graduação e Pós graduação.
- Diretor Técnico do IBAPE/MG.
- Diretor Técnico do IBAPE Nacional.
- Conselheiro do CREA/MG.

AGENDA

Capítulo 1 – Generalidades

1.1 Introdução

1.2 Qual é a Finalidade da Vistoria Cautelar

Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.1 Indumentária

2.2 Comunicação Prévia

2.3 Conhecimento da Obra que será Realizada

2.4 Lista de Verificação

2.5 Equipe para Realização do Trabalho

2.6 Da Sistemática para Realização do Trabalho

Capítulo 3 – Fotografias

3.1 Dicas sobre as Fotografias



AGENDA

Capítulo 4 – Proibição para Realização da Vistoria

4.1 Como Proceder nestes Casos

Capítulo 5 – Como Realizar a Entrega dos Trabalhos

5.1 Recomendações

Capítulo 6 – Troca de ideias

6.1 Dúvidas e Contribuições



Capítulo 1 – Generalidades

1.1 Introdução

Qual empresa de construção civil que ao construir uma edificação em regiões onde predominam residências, não teve problemas com a vizinhança, principalmente por ocasião da execução da terraplenagem e das fundações?

- Surgimento de fissuras;
- Trincas;
- Rachaduras;
- Abatimentos no piso, dentre outros...

→ Mas essas desconformidades surgiram realmente em virtude da obra?



É a realidade ou oportunismo?



Capítulo 1 – Generalidades

Para que a empresa construtora esteja resguardada de possíveis acusações, mesmo que infundadas, é necessário que ela esteja documentada.



Capítulo 1 – Generalidades

Para que a empresa construtora esteja resguardada de possíveis acusações, mesmo que infundadas, é necessário que ela esteja documentada.



Vistoria Cautelar



Capítulo 1 – Generalidades

Mas afinal, o que é Vistoria Cautelar:

Trata-se de um Laudo de Vistoria, elaborado por um profissional habilitado e qualificado, que tem como objetivo a descrição do imóvel, a localização em relação à obra e a constatação das suas condições físicas, em especial, os defeitos e danos encontrados nesta edificação no estado atual.



Capítulo 1 – Generalidades

Mas afinal, o que é Vistoria Cautelar:

Trata-se de um Laudo de Vistoria, elaborado por um profissional habilitado e qualificado, que tem como objetivo a descrição do imóvel, a localização em relação à obra e a constatação das suas condições físicas, em especial, **os defeitos e danos encontrados nesta edificação no estado atual.**



Capítulo 1 – Generalidades

1.2 Qual é a Finalidade da Vistoria Cautelar

“Resguardar ambas as partes (construtora e vizinhança) de forma justa e imparcial”.



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.1 Indumentária

- Pranchetas;
- Lápis, caneta e borracha;
- Folhas brancas;
- Máquina fotográfica;
- Pilhas / baterias reserva;
- Lanterna;
- Martelo para teste de percussão;
- Trena;
- Escada;
- Drone.



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria



Foto 01
Vista Frontal do Imóvel

Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria



Foto 01
Vista Frontal do Imóvel

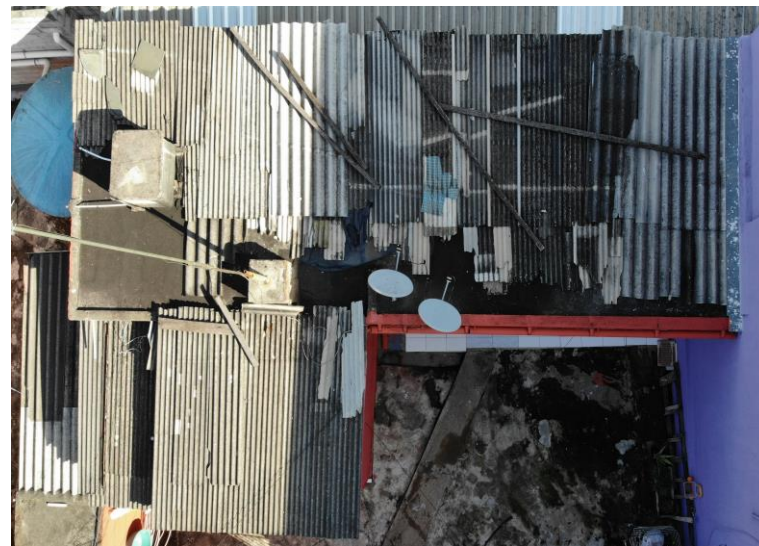


Foto 02
Vista do Telhado de Cobertura

Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

Legenda:

Imóvel vistoriado



Local da obra



Foto 03

Vista do Imóvel Vistoriado x Local da Obra

Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

Legenda:

Imóvel vistoriado



Local da obra

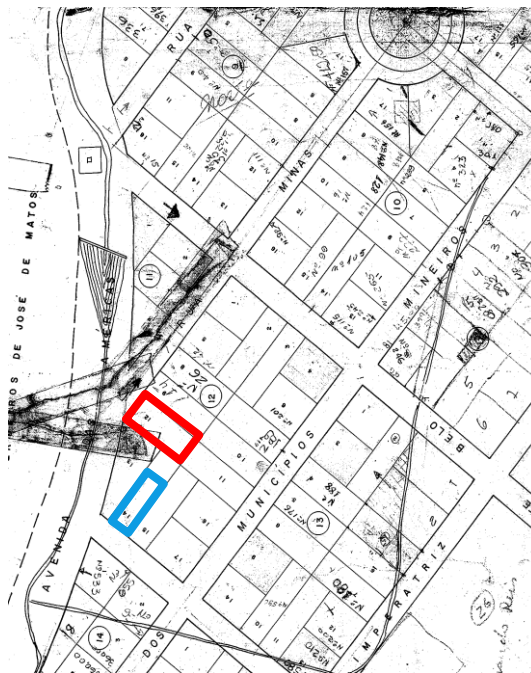


Imagem 01
Planta de Localização



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria



Imagem 02
Capa da Norma ABNT NBR 12722:1992

Item 4.1.10 – Vistoria Preliminar

Item 4.1.10.1

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.



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria



Imagem 02
Capa da Norma ABNT NBR 12722:1992

Item 4.1.10 – Vistoria Preliminar

Item 4.1.10.1

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.



2.2 Comunicação Prévia

-
- XX COBREAP
CENTRO DE OBRAS DE REPARAÇÃO, RECONSTRUÇÃO E REFORMA
- 20

2.3 Conhecimento da Obra que será Realizada

- Quando as obras serão iniciadas?
- Qual é a previsão do término das obras?
- Que tipo de obra será feita?
- As obras passarão próximas da minha casa?



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.4 Lista de Verificação

“Importante e Necessária.”



1

RELATÓRIO DE VISTORIA CAUTELAR

Data da vistoria: _____ Hora da Vistoria: _____
 Localização da obra: _____
 Tipo de obra a ser executada: _____
 Tipo de imóvel vistoriado: _____
 Endereço do imóvel vistoriado: _____
 Acompanhante da vistoria: _____ Identidade: _____
 Telefone de contato do acompanhante: _____ CPF: _____

Dados cadastrais

Rede de água: ☐ Sim ☐ Não
 Rede de esgoto sanitário: ☐ Sim ☐ Não
 Rede de energia elétrica: ☐ Sim ☐ Não
 Rede Telefônica: ☐ Sim ☐ Não
 Transporte coletivo: ☐ Sim ☐ Não
 Coleta de lixo: ☐ Sim ☐ Não

Descrição do lote/terreno

Área aproximada: _____ m²
 Formato da área: ☐ Retangular ☐ Quadrado ☐ Irregular
 Relevo topográfico interno do terreno: ☐ Plano ☐ Acidentado ☐ Active/Declive baixo ☐ Íngreme
 Confrontações laterais e de fundos: ☐ Terreno vazio ☐ Outras edificações
 Afastamento frontal: ☐ Sim ☐ Não
 Tipo de vedação: ☐ Muro ☐ Alvenaria de concreto ☐ Parede meiação ☐ Cerca
 Zoneamento do terreno: ☐ Misto
 Área de risco: ☐ Sim ☐ Não
 Classificação viária: _____
 Largura da via pública: _____ metros
 Largura da testada para a via pública: _____ metros
 Proximidade com a obra: _____ metros

Tipo de edificação e benfeitorias

☐ Residencial ☐ Casa
☐ Comercial ☐ Apartamento
☐ Industrial ☐ Galpão
☐ Institucional ☐ Loja

Tipo de uso da edificação e benfeitorias

☐ Residencial
☐ Comercial
☐ Industrial
☐ Institucional

Posturas municipais

Planta aprovada: ☐ Sim ☐ Não ☐ Sem informações
 Projeto estrutural: ☐ Sim ☐ Não ☐ Sem informações
 Projeto hidráulico/elétrico: ☐ Sim ☐ Não ☐ Sem informações
 Alvará: ☐ Sim ☐ Não ☐ Sem informações
 Baixa de construção: ☐ Sim ☐ Não ☐ Sem informações

Cômodos pertencentes ao imóvel vistoriado

Sala	Banheiro		
Copa	Área de serviço		
Quarto	Varanda		
Cozinha	Garagem		

Número de pavimentos: _____
 Área construída aproximada: _____ m²

2

Fundação

☐ Estaca ☐ Tubulão ☐ Sapata corrida ☐ Sem informações

Outras informações

Paredes revestidas ☐ Sim ☐ Não

Parede (látex, acrílica, acrílica emassada, texturizada, látex emassada, cerâmica, verniz)	
Sala	
Copa	
Quarto	
Cozinha	

Piso (tábua corrida, taqueado, cimentado, cerâmica, laminado, ardósia)

Sala	
Copa	
Quarto	

Cobertura

☐ Telha francesa ☐ Telha colonial
☐ Telha cerâmica ☐ Laje
☐ Fibrocimento ☐ Laje pré-fabricada

Da edificação

Pé-direito: _____ Estrutura: _____ Idade aparente: _____ anos
 Estado de conservação: _____

Ocorrência de patologias

Patologias	Sala	Copa	Quarto	Cozinha	Banheiro	Área de Serviço	Garagem
Fissuras	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Trincas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rachaduras	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mofos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vazamentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Infiltrações	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Instalações

Instalações hidráulicas ☐ Sem vazamentos aparentes ☐ Com vazamentos aparentes
 Instalações elétricas ☐ Sem defeitos aparentes ☐ Com defeitos
 Cisternas ☐ Sim ☐ Não
 Canil ☐ Sim ☐ Não
 Árvores ☐ Não ☐ Frutíferas ☐ Outras

Documentação fotográfica

Foto geral do imóvel ☐ Sim ☐ Não
 Foto das fachadas ☐ Sim ☐ Não
 Foto da via ☐ Sim ☐ Não
 Foto das patologias ☐ Sim ☐ Não
 Foto do local da obra a ser implantada ☐ Sim ☐ Não

Reconhecimento da vistoria e observações

Observações: _____



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.5 Equipe para Realização do Trabalho

Atenção - Equipe mínima:

- 01 (um) engenheiro/arquiteto;
- 01 (um) colaborador.

OBS: Enquanto o colaborador vai coletando as informações básicas do imóvel (através da lista de verificação), o engenheiro/arquiteto vai elaborando o croqui da edificação.



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.6 Da Sistemática para Realização do Trabalho

- 1º) Preenchimento das informações básicas;
- 2º) Elaboração do croqui da edificação;
- 3º) Verificação das informações coletadas pelo colaborador;
- 4º) Início da identificação dos danos aparentes.



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.6 Da Sistemática para Realização do Trabalho

- 1º) Preenchimento das informações básicas;
- 2º) Elaboração do croqui da edificação;
- 3º) Verificação das informações coletadas pelo colaborador;
- 4º) Início da identificação dos danos aparentes.**



Capítulo 2 – Teoria e Prática da Vistoria

2.6 Da Sistemática para Realização do Trabalho

- 1º) Preenchimento das informações básicas;
- 2º) Elaboração do croqui da edificação;
- 3º) Verificação das informações coletadas pelo estagiário;
- 4º) Início da identificação dos danos aparentes.**



Os danos aparentes serão registrados através de fotografias, para isto é necessário que se tenha em mãos toda a indumentária, e muita organização.



3.1 Dicas sobre as Fotografias

O que deve ser registrado:

- A via pública nos dois sentidos em frente ao imóvel vistoriado;
- As fachadas do imóvel;
- O telhado de cobertura;
- Os danos identificados;
- Os muros de divisa;
- O lote onde será executada a obra.



3.1 Dicas sobre as Fotografias

- A via pública nos dois sentidos em frente ao imóvel vistoriado;
- As fachadas do imóvel;
- O telhado de cobertura;
- Os danos identificados;
- Os muros de divisa;
- O lote onde será executada a obra.



Capítulo 3 – Fotografias

3.1 Dicas sobre as Fotografias

O que deve ser registrado:

- A via pública nos dois sentidos em frente;
- As fachadas do imóvel;
- O telhado de cobertura;
- Os danos identificados;
- Os muros de divisa;
- **O lote onde será executada a obra.**



Foto A

Mostra uma vista parcial do lote onde será executada a obra.



Capítulo 5 – Como Realizar a Entrega dos Trabalhos

5.1 Recomendações

- Os laudos devem ser entregues na forma impressa;
- Em no mínimo 02 (duas) vias;
- O profissional que elaborou o laudo deverá assiná-lo, bem como, o proprietário do imóvel vistoriado e o proprietário da obra.

Norma ABNT NBR 12722
4.1.10.2 Todos os documentos referentes à vistoria devem ser visados pelos interessados, devendo haver cópia à disposição deles.



Capítulo 6 – Troca de Ideias

6.1 Dúvidas e Contribuições

A pergunta gera conhecimento...

Mário Sérgio Cortella.



Muito obrigado.

Daniel R. Rezende Neves

www.apecengenharia.com.br

(31) 99182-7776



@apecengenharia

