

PALESTRA



VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRA

Darkson Fonseca Jr

Wagner Santana

Bernardo Romano

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



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

Instrutores



Darkson de Meirelles Fonseca Junior

Darkson Fonseca Junior; Engenheiro Civil; Conselheiro Titular do CREA-BA; especializado em Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações de Imóveis; Vice-Presidente Administrativo do IBAPE/BA; Presidente Eleito do IBAPE-BA para a gestão 2020/2021; Certificado pelo IBAPE em Engenharia de Avaliações; Membro participante da Revisão da Norma Técnica de Perícias de Engenharia da Construção Civil ABNT NBR 13.752.; graduado pela UFBA – Universidade Federal da Bahia; Pós-graduando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia; Pós-graduando em Engenharia Diagnóstica; Sócio-Diretor da DKS Engenharia.



Wagner José Lins de Santana

Engenheiro civil; especialista em Auditoria, Avaliação e Perícias em Engenharia; pós-graduando em Engenharia Diagnóstica; Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da Bahia – IBAPE/BA e da Associação Brasileira de Patologia das Construções – ALCONPAT BRASIL.



Bernardo Romano

Advogado; Atual Presidente do Instituto Baiano de Direito Imobiliário - IBDI; sócio responsável pela área imobiliária do Advocacia Tavares Novis; MBA em Negócios Imobiliários pela FGV e Mestrando em Planejamento Territorial pela UCSAL



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. DEFINIÇÕES

- Patologia
- Vida Útil
- Anomalia
- Vícios
- Defeitos
- Vícios Aparentes
- Vícios Ocultos
- Vícios Redibitórios
- Falha
- Dano
- Causa e classificações
- Patogenia

- Manutenção
- Sustentabilidade
- Durabilidade
- Desempenho
- Diagnóstico
- Prognóstico
- Reabilitação
- Profilaxia
- Terapia

3. TIPOS DE VISTORIAS

4. VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRA

- Definições
- Normas
- Habilitação

- Contratações
- Documentação
- Equipamentos
- Check List
- Roteiro

5. LAUDOS

6. JURÍDICO





Introdução

**PARA QUE AS
CONSTRUÇÕES
SÃO FEITAS ?**



**Para proporcionar,
ao homem,
proteção, conforto
e bem estar**



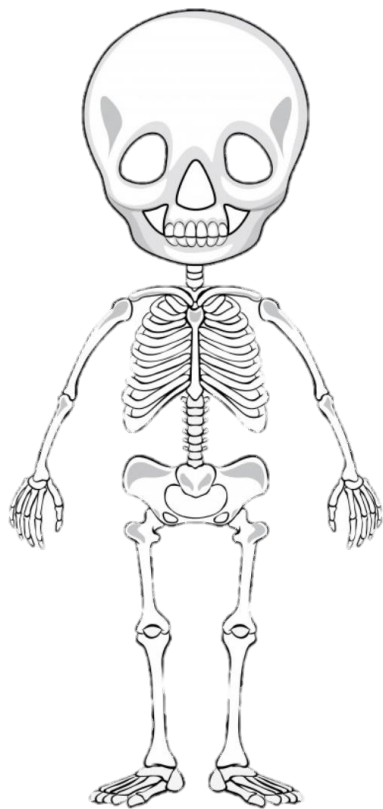


Como garantir a durabilidade, o desempenho,
o conforto, o bem estar dos usuários ?

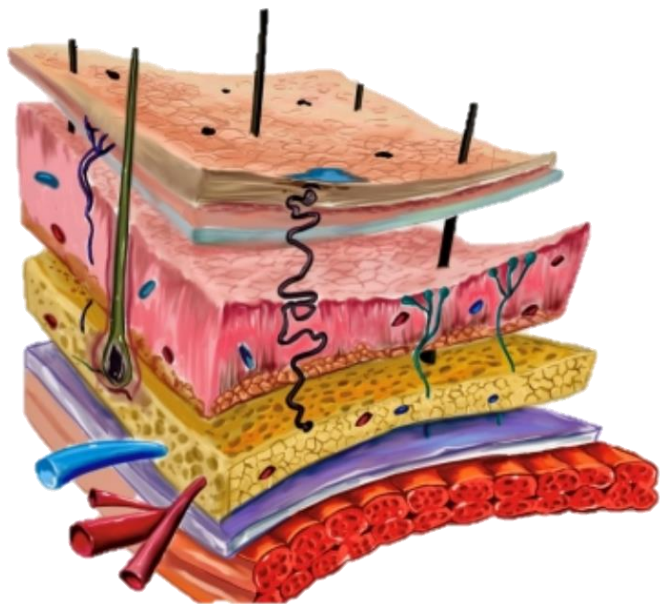


A black silhouette of a man standing with his hands in his pockets. To his right is a vertical scale bar with a grey top section and white bottom sections. The man is standing on a blue surface.









Camada de acabamento

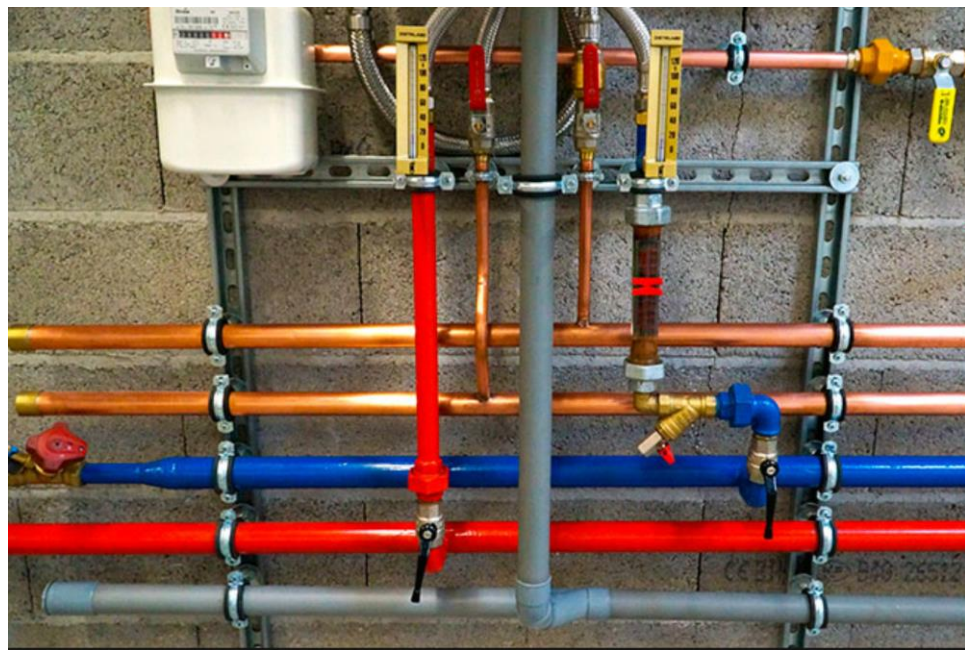
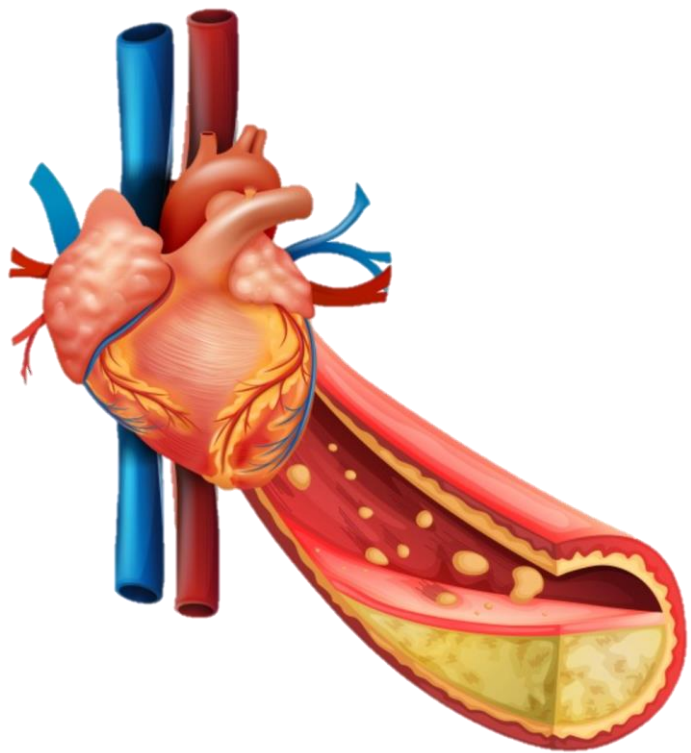
Camada de fixação

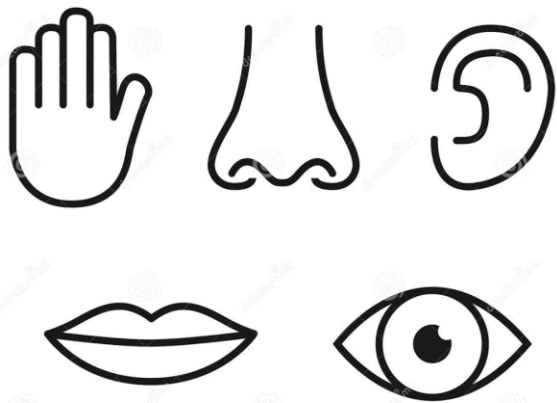
Camada de regularização

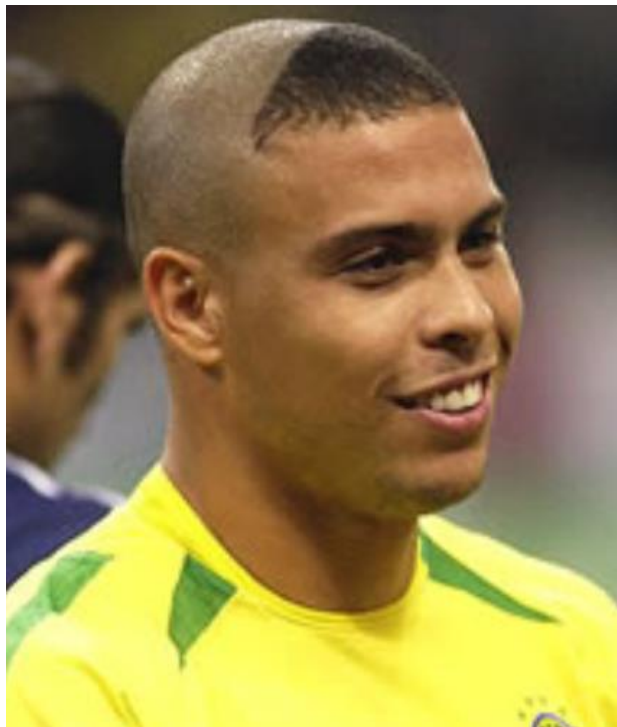


Base ou substrato

Chapisco







CORPO HUMANO X EDIFICAÇÃO

CORPO HUMANO	SISTEMA CONSTRUTIVO
ESQUELETO	ESTRUTURA
MÚSCULOS	ALVENARIA
PELE	REVESTIMENTO
VEIAS E ARTÉRIAS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS
OLHOS, ORELHAS, BOCAS	ESQUADRIAS
CABELO	TELHADO E COBERTURAS





DEFINIÇÕES

DEFINIÇÃO DE PATOLOGIA

$$\text{PATOLOGIA} = \underset{\text{(doença)}}{\text{PATHOS}} + \underset{\text{(estudo)}}{\text{LOGOS}}$$

PATOLOGIA DAS CONSTRUÇÕES

- Estudo (logia) das doenças (pathos) das Construções.
- É uma ciência.
- É o estudo da origem dos sintomas das doenças.
- É o estudo da identificação da natureza das doenças.
- É a Ciência que estuda as causas, efeitos e consequências do desempenho insatisfatório, das construções ou de algum de seus elementos ou componentes.



HISTÓRIA DA PATOLOGIA

- As falhas construtivas são tão antigas quanto os mais antigos edifícios e construções.
- A mais famosa falha de fundação (1270) não consertada transformou-se numa grande atração turística: *a Torre de Pisa!*
- Há 4.000 anos, o Código de Hamurabi (“olho por olho, dente por dente”), já condenava o responsável ao reparo do dano.



HISTÓRIA DA PATOLOGIA

Código de Hamurabi (+/- 4 mil anos)

- Se um construtor faz uma casa para um homem e não a faz de acordo com as especificações e uma parede desmorona, o construtor reconstituirá a parede por sua conta;
- Se a propriedade for destruída, ele deverá restaurar o que for destruído por sua própria conta;
- Se um construtor faz uma casa para um homem e não a faz firme e seu colapso causa a morte de um escravo, o construtor deverá dar ao proprietário um escravo de igual valor;
- Se um construtor faz uma casa para um homem e não a faz firme e seu colapso causa a morte do filho do dono da casa, o filho do construtor deverá morrer;
- Se um construtor faz uma casa para um homem e não a faz firme e seu colapso causa a morte do dono da casa, o construtor deverá morrer.



HISTÓRIA DA PATOLOGIA

Das construções no Brasil - Referências

- THOMAZ, Ercio. Trincas em Edifícios: causas, prevenção e recuperação. São Paulo: Pini, 1989.
- VERÇOZA, Enio José. Patologia das edificações. Porto Alegre: Editora Sagra, 1991.
- HELENE, Paulo R. L.; Manual para reparo, reforço e proteção de estruturas de concreto, São Paulo: Pini, 1994
- SOUZA, Vicente Custódio Moreira; RIPPER, Thomaz. Patologia, Recuperação e Reforço de Estruturas de Concreto. São Paulo: Pini, 1998.



Vida Útil

“intervalo de tempo, ao longo do qual, a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.” (NBR 5674)

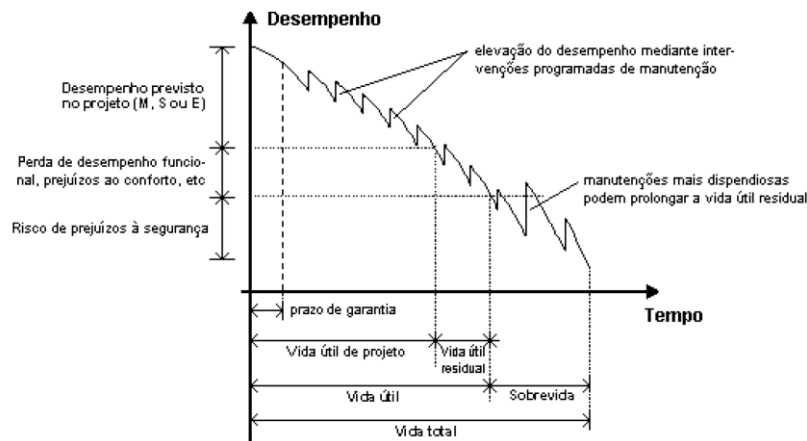
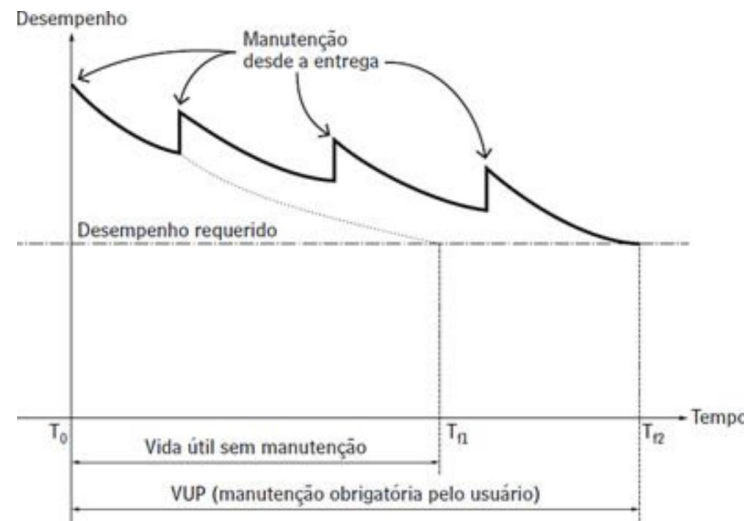


Figura 1 – Desempenho ao longo do tempo de um elemento, instalação ou sistema construtivo



NBR 15575 - Desempenho de Edifícios Habitacionais de até 5 pavimentos – Parte 1: Requisitos gerais



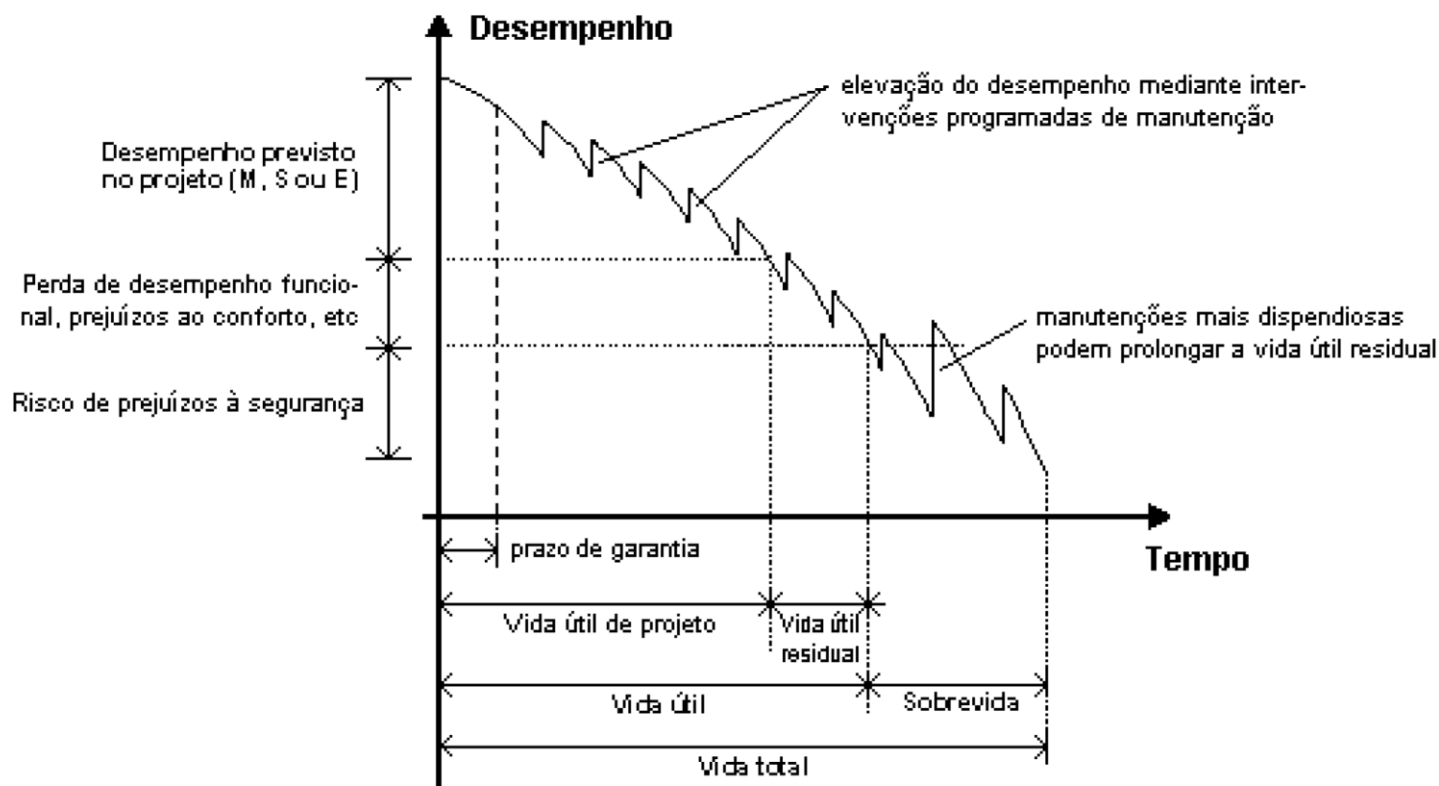


Figura 1 – Desempenho ao longo do tempo de um elemento, instalação ou sistema construtivo



Vida Útil

Vida útil (VU) →

REAL

Vida útil de projeto (VUP) →

ESTIMADO



Anomalia

Manifestações patológicas

“São vícios construtivos que se instalam nas construções e que a tornam doentia. Na sua evolução, pode ocorrer uma deterioração das partes afetadas e até mesmo a ruptura, comprometendo sua estabilidade.

Em outras palavras, às vezes, uma simples trinca pode ser o sinal de que algo grave está acontecendo.”

Watanabe

Relaciona-se a uma irregularidade, uma exceção à regra;

ABNT NBR 13.752



Vícios

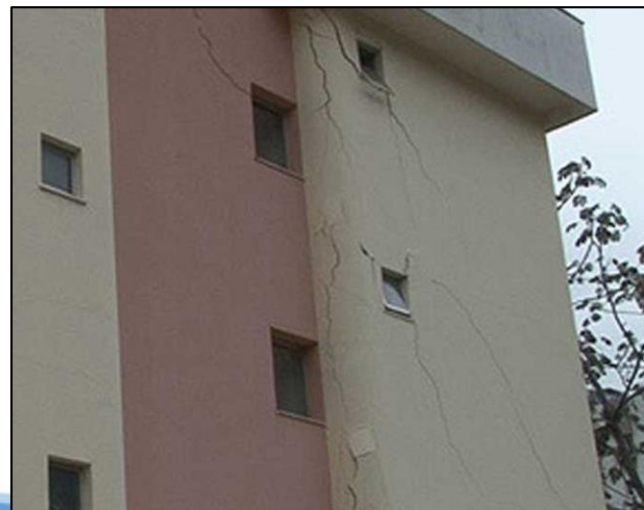
Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, **causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor**. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

Defeitos

Anomalias que podem causar danos efetivos ou representar **ameaça potencial de afetar a saúde ou segurança do dono ou consumidor**, decorrentes de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.



Fonte: NBR 13.752



Vícios aparentes

- Vícios de fácil constatação, perceptíveis até mesmo por leigos.
- Exemplos: vidro quebrado ou manchado, diferentes tonalidades no revestimento ou na pintura, azulejo decorado aplicado de forma equivocada, quebrando o esquema do desenho geométrico projetado, falta de espelhos nas instalações elétricas, portas descoladas ou trincadas, vazamentos existentes no ato da entrega, material de acabamento empregado diferente do que consta do memorial descritivo de venda, etc.



Vícios ocultos

- Vícios imperceptíveis ou só perceptíveis por técnicos especializados, e que se apresentam ou só são detectadas com o passar do tempo.
- Exemplos: curto-circuito nas instalações elétricas, infiltrações ou vazamentos de água que são detectados apenas depois da entrega, trincas, fissuras, gretamentos de placas cerâmicas, recalques de fundação, inclinação de prédios, descoramento da pintura da fachada, etc..





Vícios redibitórios

- Vícios ocultos que **diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso** a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago ou inviabilizariam a compra.

Falha

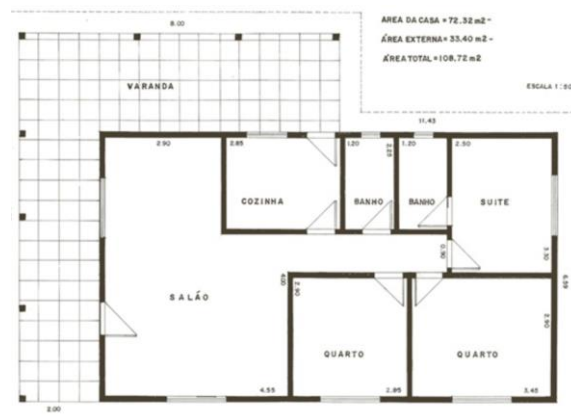
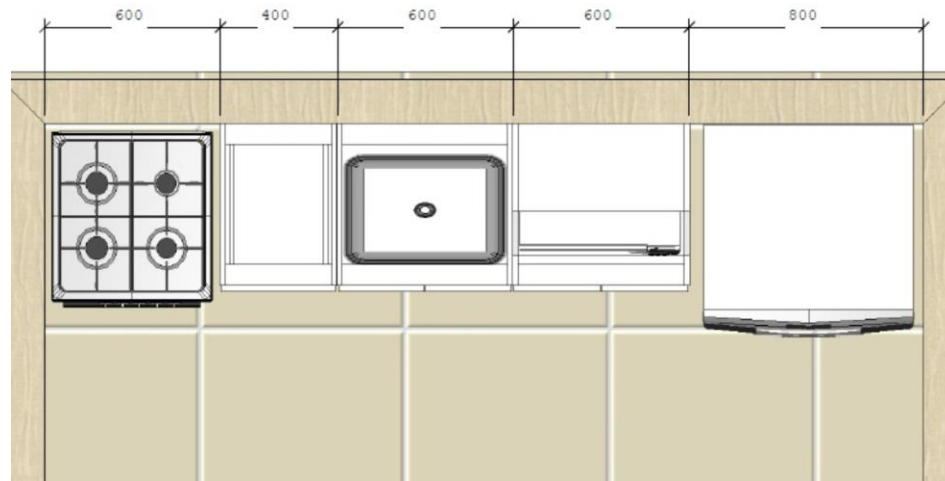
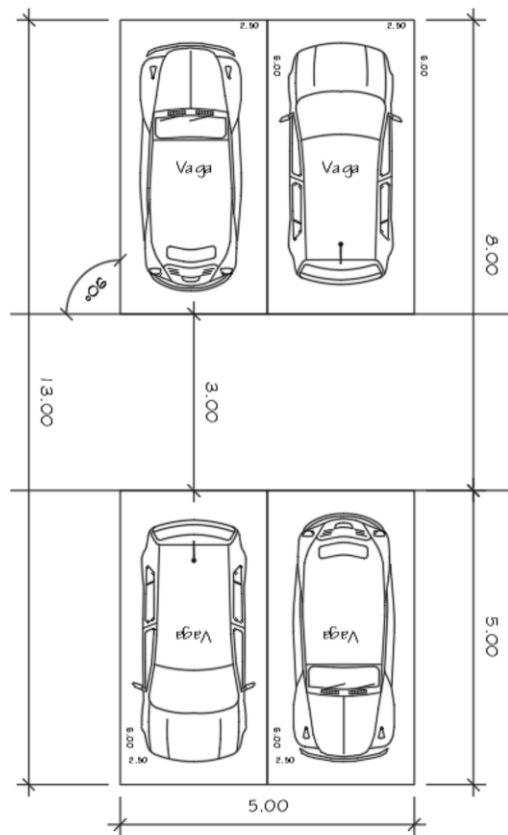
- Falha é um descuido ou um erro, um procedimento ou uma **ação imprevista ou acidental** que acarreta em **uma anomalia ou dano**.



Dano

- **Consequência** de vício ou defeito
- Ofensa ou diminuição do patrimônio **moral ou material de alguém ou alguma coisa.**





Causa

Fator que motivou o surgimento da anomalia.

Pode ser classificada como:

- Endógena ou exógena;
- Congênita ou adquirida;
- Física ou química (corrosão).

Agente causador (infiltração);

X

**Mecanismo de degradação
(carbonatação e lixiviação)**

X

**Manifestação patológica
(eflorescências)**



Dano

Classificação - Endógeno

- Aquilo que se origina, se desenvolve ou se reproduz a partir do interior.



- Corrosão eletrolítica das armaduras;
- Reação álcali agregado;
- Falhas de projeto, de execução, de utilização ou de manutenção;
- Deterioração natural.



Dano

Classificação - Exógeno

- Aquilo que provém ou se origina do exterior.



- Vibrações;
- Escavações;
- Rebaixamento de lençol;
- Fundações vizinhas;
- Explosões;
- Incêndios;
- Salinização;
- Maresia.



Dano

Classificação - Congênito

- Aquilo que é oriundo da própria geração.



- Areia contaminada;
- Cimento vencido;
- Falha de projeto;
- Erro de execução.



Dano

Classificação - Adquirido

- Imposto posteriormente.



Ensaio de flexão em viga de concreto armado

- Sobrecarga;
- Mudança de uso.



Dano

Classificação - Físico



Dano

Classificação - Químico



Patogenia

Tipos

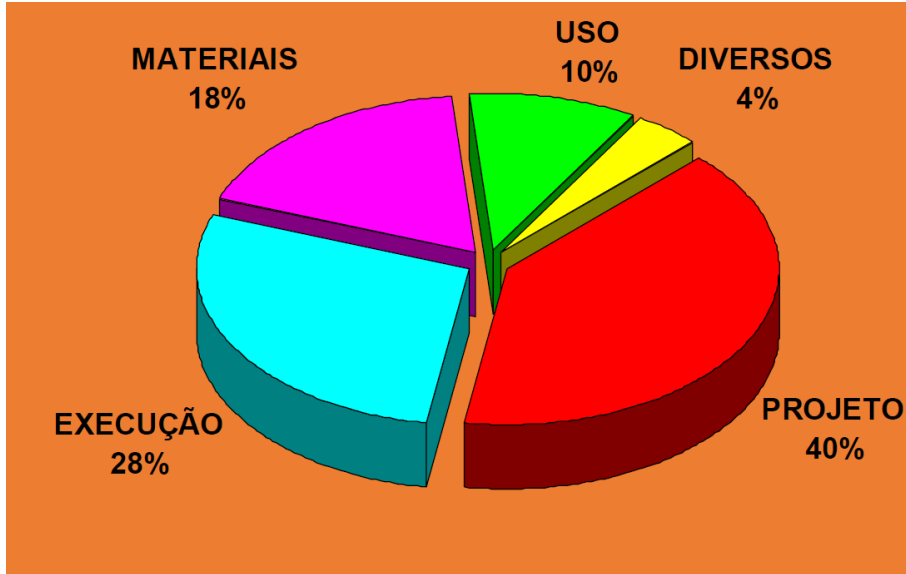
- Projeto
- Execução
- Componentes
- Manutenção
- Exógenos



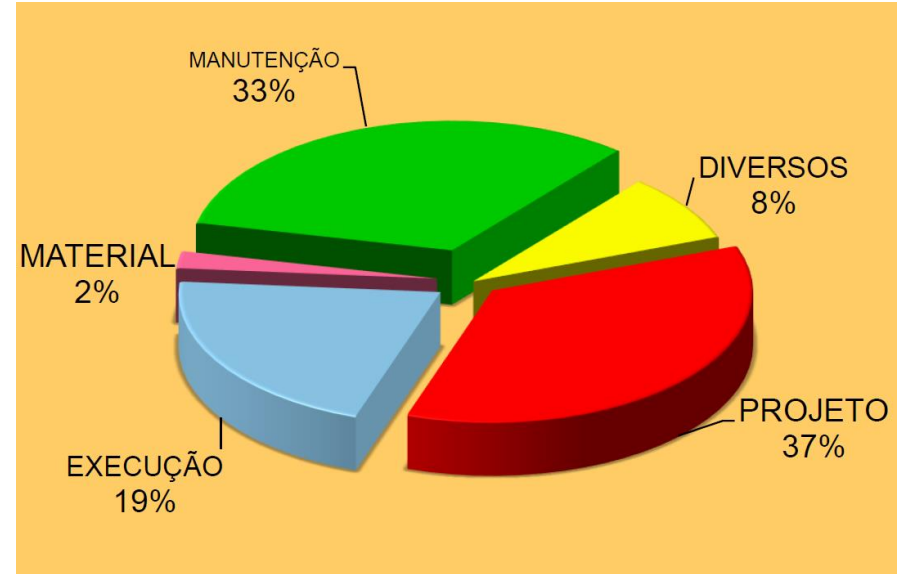
Manutenção,
Projeto
ou Execução ?



Patogenia



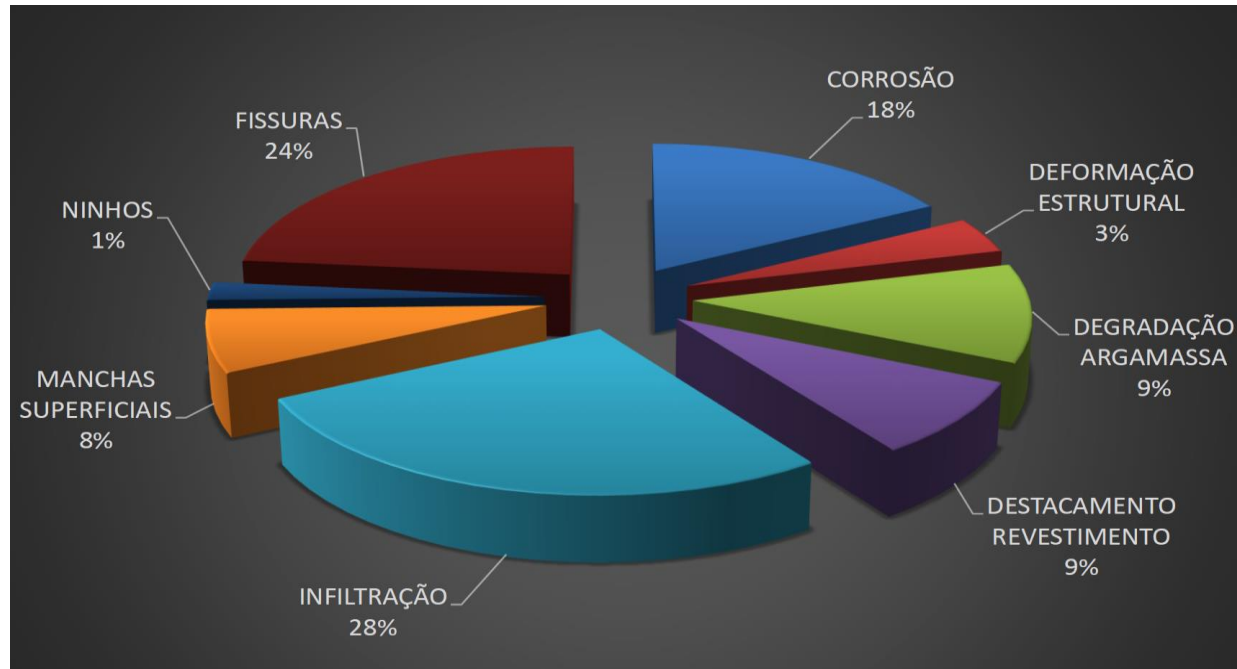
Helene (1992)



Sahade (2014)



Patogenia



Sahade (2014)



Manutenção

- Recuperar e/ou conservar a capacidade funcional de sistemas e elementos construtivos. Não tem como objetivo alterar características de projeto.
- “conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança de seus usuários”.

NBR 5674/99 – Manutenção de Edificações

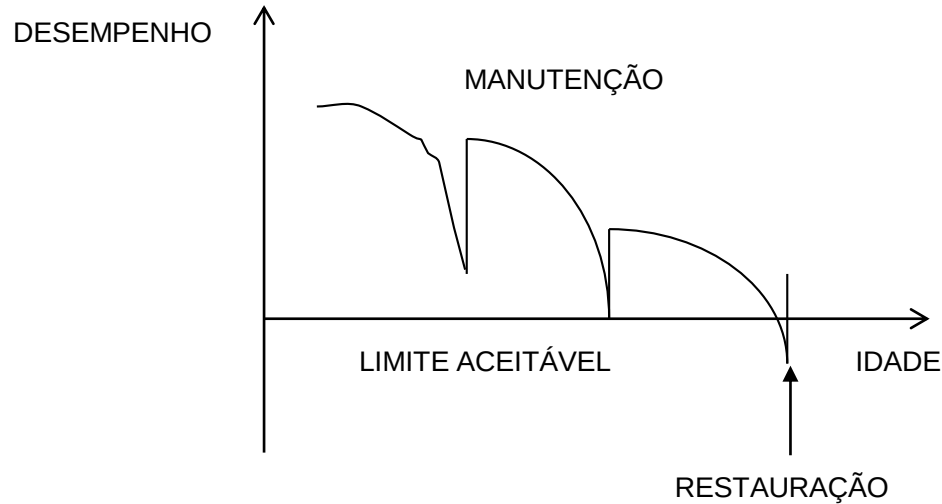
NBR 13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil,

- “Ao longo de sua vida útil, um edifício consome, em manutenção, recursos equivalente ao que consumiu para ser construído.”

(Grandiski)



Manutenção



Desempenho decai no tempo => manutenção

Desempenho insatisfatório => restaurações



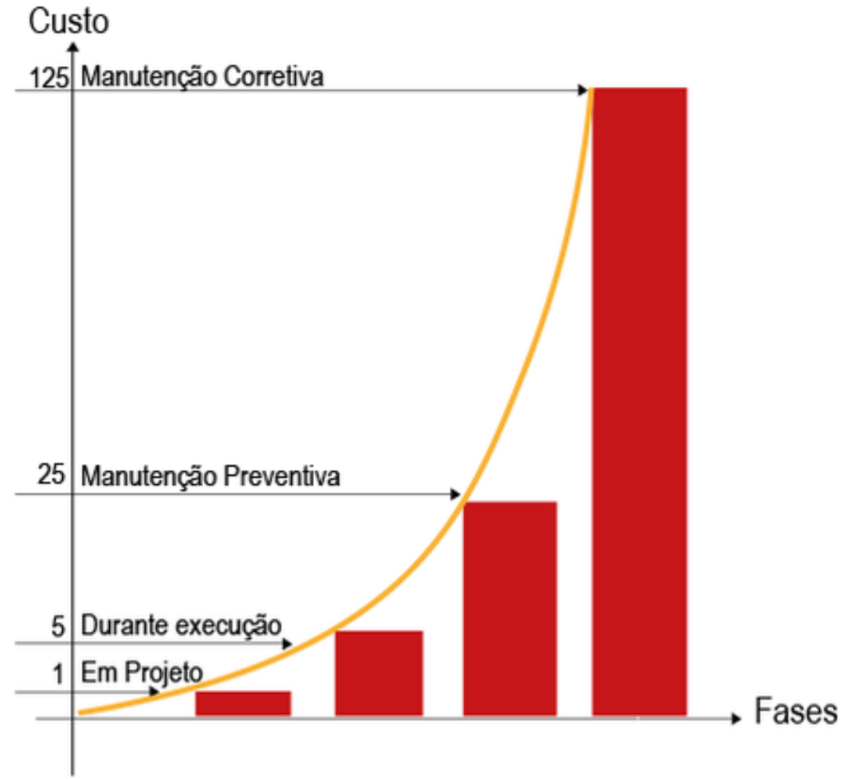
Manutenção

TABELA C2 – CATEGORIA DE VIDA ÚTIL DE PROJETO PARA PARTES DO EDIFÍCIO

Categoria	Descrição	Vida útil	Exemplos típicos
1	Substituível	Vida útil mais curta que o edifício ou sua parte e sua substituição é fácil e prevista na etapa de projeto.	Muitos revestimentos de pisos; louças e metais sanitários
2	Manutenível	São duráveis, mas necessitam manutenção periódica e são passíveis de substituição ao longo da vida útil do edifício ou sua parte.	Revestimentos de fachadas; janelas
3	Não-manutenível	Devem ter a mesma vida útil do edifício ou sua parte por não possibilitarem manutenção .	Fundações e muitos elementos estruturais, camadas de revestimentos



Lei de Sitter



Sustentabilidade

Durabilidade:

“Propriedade da edificação e de suas partes constituintes de conservarem a capacidade de atender aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, quando expostas às condições normais de utilização ao longo da vida útil projetada”

(NBR 14037 – Manual de operação, uso e manutenção de edificações)

Capacidade de manter em serviço um produto, componente ou construção durante um tempo específico, mantendo o atendimento das funções para as quais foi projetado.

(ASTM E 632)



Desempenho

- **Desempenho Insatisfatório** = Não atendimento aos requisitos para os quais foi concebido. Importante lembrar de se perguntar para o que o sistema ou a construção foi concebida.



Desempenho

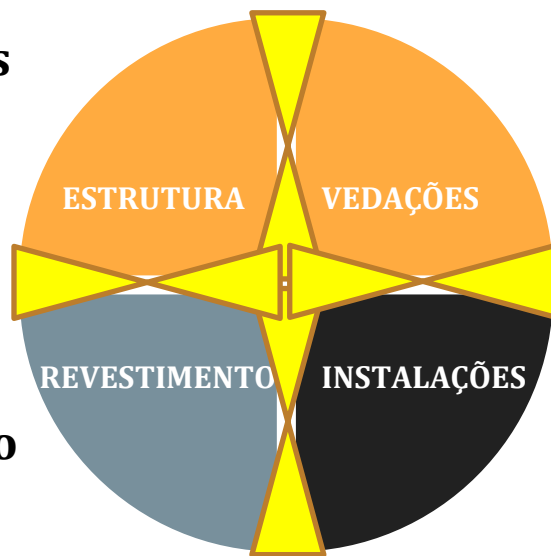
O que é uma edificação?

Materiais distintos

Grau de exposição

Gradiente Térmico

Exigência do usuário

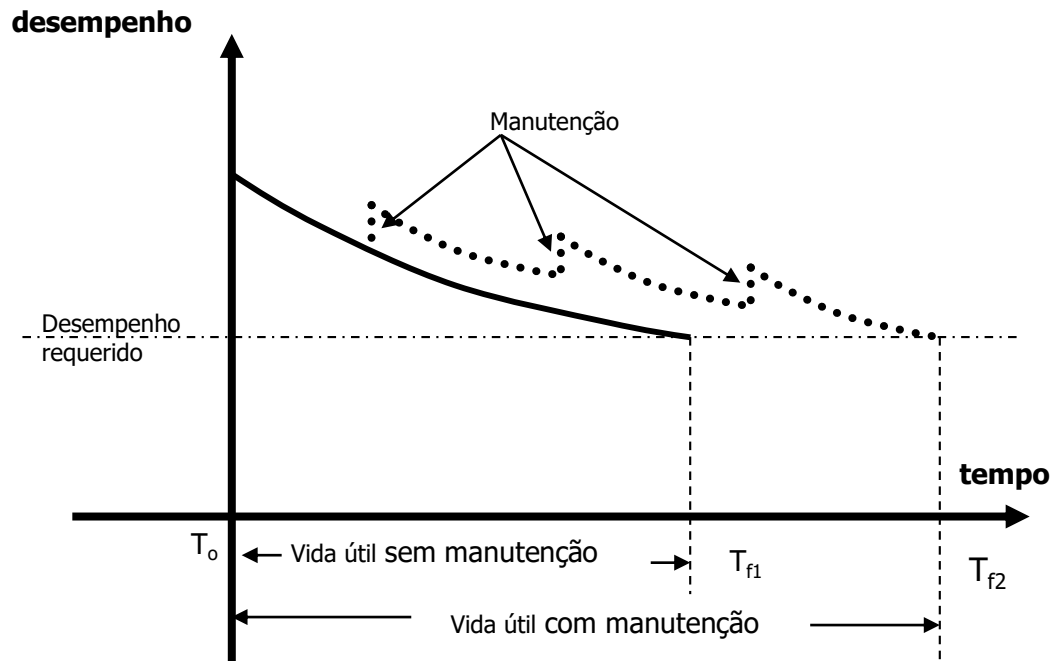


SEGURANÇA

Manutenibilidade

X

Desempenho



Definição de Diagnóstico

DIAGNÓSTICO = **DIA** + **GNOTICU**
(através de, durante,
por meio de) (alusivo ao
conhecimento de)

DIAGNÓSTICO

- Determinação das causas das doenças.
- Conhecimento ou em fase de confirmação, sobre algo, envolvendo exame minucioso com função de identificar as causas.
- Envolve investigação.

Causas são patogênicas,
não patológicas.



Diagnóstico

Formas de INVESTIGAÇÃO através de interrogatório, testes e ensaios tecnológicos

- Cronologia: quando começou? Quando resolveu intervir? Modificações no projeto, na execução ou nos materiais?
- Localização: identificar profundidade. Até onde vai;
- Quantidade: Número de repetições, intervalo entre ocorrências
- Circunstâncias: verificar os fatores externos, Condições climáticas; qual a hora do dia?
- Fatores Agravantes ou atenuantes: o que faz piorar ou ameniza?
- Manifestações semelhantes ou associadas: Algum fato ligado ao aparecimento do problema?

Anamnese: Na área médica é a entrevista realizada pelo médico. É uma recordação ou levantamento onde se busca relembrar todos os fatos que se relacionam com a anomalia.

Sintomatologia: Parte da Patologia que tem por objeto o estudo dos sintomas das doenças.



O que se pode perguntar???



Prognóstico

PROGNÓSTICO = **PRO** + **GNOTICU** (alusivo
(antecipado) ao conhecimento de)

- Conhecimento prévio ou conhecimento antecipado do que vai acontecer.
- Previsão do que pode acontecer.
- Estimativa da evolução do problema ao longo do tempo.

Ex: uma trinca em parede pode ter o diagnóstico: recalque diferencial de fundação. Prognóstico: pode ser colapso total da estrutura(se o recalque estiver em evolução) ou nada (se não estiver evoluindo).



Reabilitação

- **Reparo:** intervenção localizada para repor as condições iniciais.
 - **Recuperação:** intervenção ampla para restituir a funcionalidade.
 - **Reforço:** aumento na capacidade portante.
 - **Reforma:** modificação ou adaptação
 - **Retrofit**, atualização, Modernização: remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional
 - **Demolição**
- Reparo (pontual) é diferente de recuperação (mais ampla).

Reparo (pontual) é diferente de recuperação (mais ampla).



Reabilitação



Reabilitação



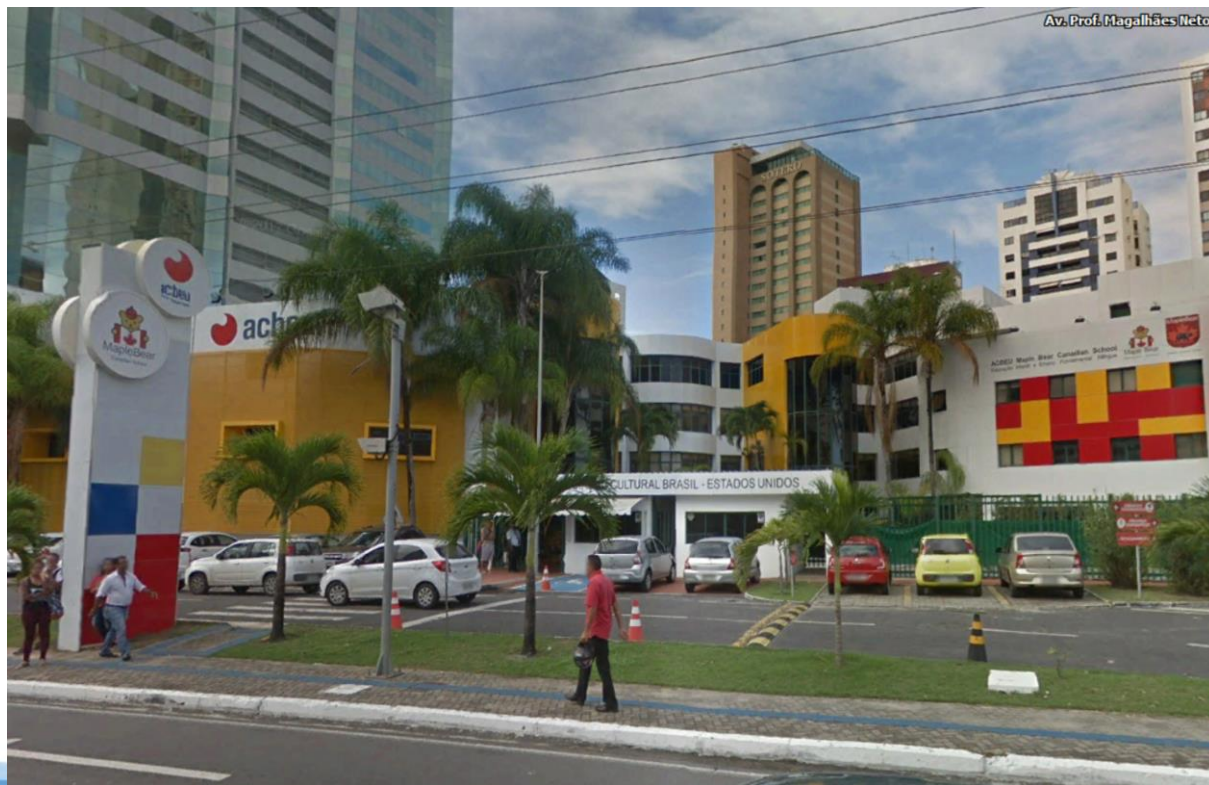
Reabilitação



Reabilitação



Reabilitação



Profilaxia

- Prevenção. Aplicação de meios para evitar as “doenças” das construções.
- Ex: Revisar projetos, fazer certo na primeira vez.

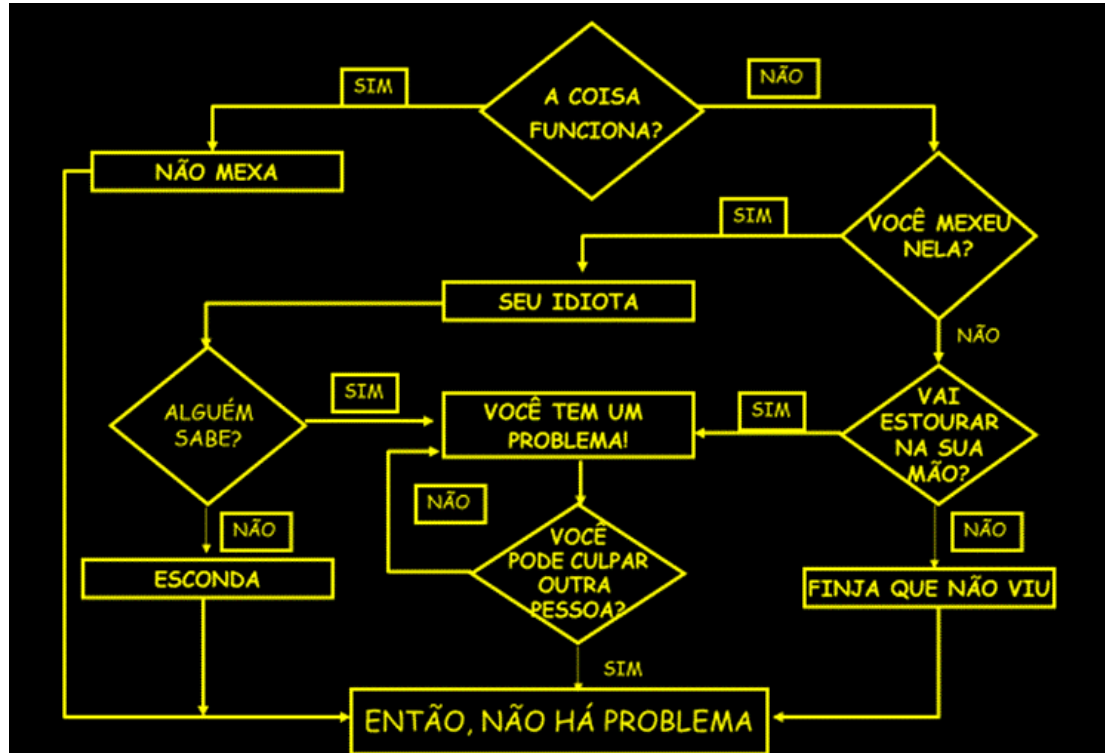


Terapia

- ☐ Tratamento
- ☐ Ex.: Monitoramento de fissuras: interno com gesso, externamente com vidro colado com epóxi..



Como AGIR??





TESTE DO CONHECIMENTO

PATOLOGIA

1. ANOMALIA
2. LOCAL
3. DIAGNÓSTICO
4. PROGNÓSTICO
5. AÇÕES CORRETIVAS



ANOMALIA

- Fissuras e trincas

LOCAL

- Piso, Estruturas e revestimentos

DIAGNÓSTICO

- Variação de temperaturas diárias ou sazonais;
- Contração volumétrica e dilatação;
- Geração de tensões de tração;
- Formação de fissuras ativas.

PROGNÓSTICO

- Movimento de fissuras;
- Facilita entrada de agentes agressivos para armadura ou partes internas do concreto;
- Carbonatação, deterioração do concreto e corrosão de reforços.

AÇÕES CORRETIVAS

- Isolamento térmico do elemento fissurado;
- Execução de juntas de movimentação com utilização de selantes.



PATOLOGIA

1. ANOMALIA
2. LOCAL
3. DIAGNÓSTICO
4. PROGNÓSTICO
5. AÇÕES CORRETIVAS



ANOMALIA

- Eflorescências. Surgimento de excrementos e manchas brancas através de microfissuras na superfície dos revestimentos e elementos estruturais.

LOCAL

- Elementos de concreto e argamassas.
- Materiais cimentícios.

DIAGNÓSTICO

- Água infiltrada sob pressão através da porosidade do concreto ou fissuras;
- Dissolução ou hidrólise de **hidróxido de cálcio hidratado** na superfície do concreto – lixiviação;
- Acúmulo de solução saturada de hidróxido de cálcio na superfície do concreto;
- **Carbonatação de hidróxido de cálcio** na superfície do concreto.

PROGNÓSTICO

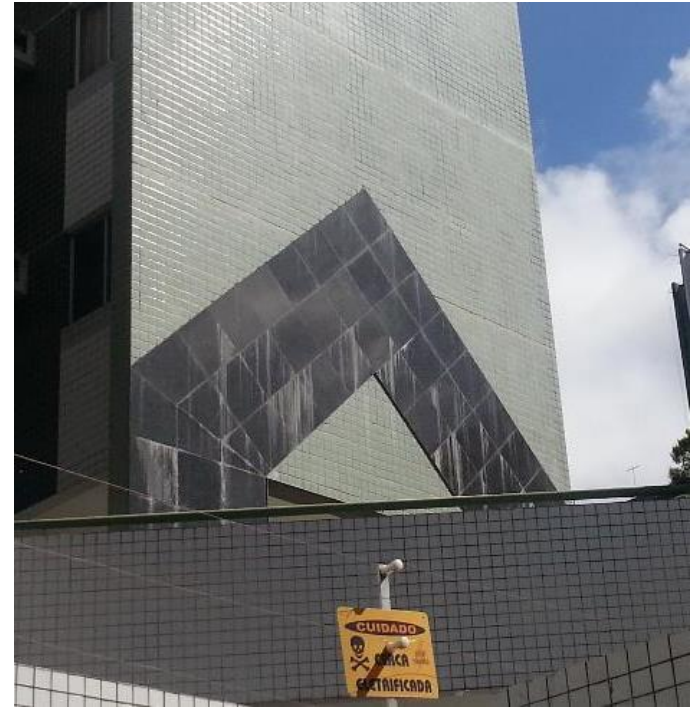
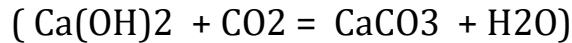
- Formação de eflorescência de manchas brancas - pelo acúmulo de carbonatos na superfície do concreto;
- Formação de estalactites nas áreas de maior porosidade;
- Diminuição do pH do concreto;
- Corrosão da armadura.



AÇÕES CORRETIVAS

- Impedir a entrada de água no concreto e nas argamassas;
- Impermeabilização da superfície em contato com a fonte de água;
- Limpeza de superfície de concreto;
- Tratar fissuras;
- Reparo estrutural nas regiões com corrosão da armadura.

A água penetra pelos revestimentos e elementos e na saída traz os sais do concreto (CH, CSH, Etringita, Gel de CSH) até a superfície. Na superfície esses sais reagem com o CO_2 do ambiente e forma depósitos cristalinos de cor branca, resultantes da migração e posterior evaporação das soluções aquosas salinizadas.





VISTORIAS

Onde se enquadra uma Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra?

VISTORIA – é a constatação técnica de determinado fato, mediante verificação “in loco”;

INSPEÇÃO – é a análise técnica do fato, com base na interpretação e experiência profissional;

AUDITORIA – é o atestamento técnico de conformidade ou desconformidade do fato;

PERÍCIA – é a determinação da origem, causa e mecanismo de ação do fato;

CONSULTORIA – é a prescrição técnica a respeito do fato.





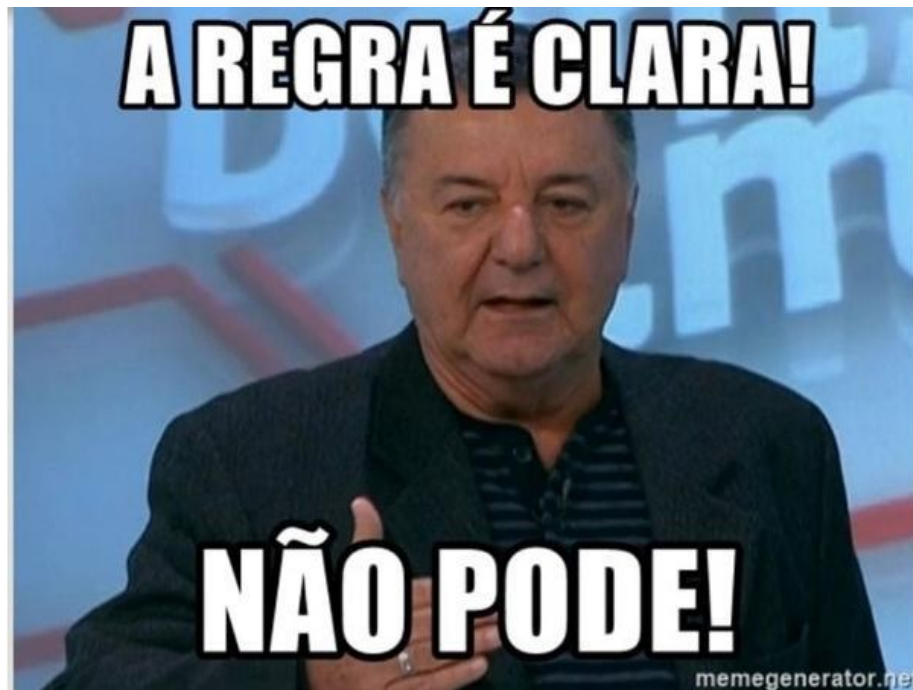
VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRA

O que é Vistoria?

De um modo geral, vistoriar consiste em relatar aquilo que foi visto *in loco*, **não podendo ser realizada com base em interpretação de fotos e/ou filmagens do local.**



O que é Vistoria?



O que é Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra?

A Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra tem como objetivo a constatação de fatos com o propósito de verificar atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, identificação e caracterização de anomalias e não conformidades na data da vistoria.

Anteriormente à realização dos levantamentos e constatações *in loco* devem ser conhecidas e estudadas as especificações e demais diretrizes de natureza técnica ou informativa contidas na documentação disponibilizada pelo contratante, que deve ser explicitada no laudo.

Os trabalhos serão desenvolvidos sempre por meio de inspeção visual de elementos, componentes e sistemas aparentes e acessíveis. Desta forma, não estão incluídos testes e ensaios que podem ser sugeridos ao contratante conforme o andamento das vistorias, caso necessário.

Ainda nessas circunstâncias devem ser verificadas as instalações e a situação de equipamentos que integram os sistemas construtivos, sendo as observações feitas também consignadas no laudo.



O que é Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra?

As verificações podem se valer de testes realizados pela construtora, observações de funcionamento durante as vistorias, comprovações documentais ou outros meios de convencimento adequados às constatações necessárias. Tais verificações não se confundem com ações de comissionamento ou com procedimentos de início de operação dos sistemas construtivos, que devem ser objeto de trabalhos específicos.

As anomalias e não conformidades observadas serão identificadas e sinalizadas no laudo a ser elaborado, contendo a localização, extensão, descrição de suas características e ilustração, se necessário;

Não cabe ao vistoriador indicar soluções técnicas de reparação.

(Adaptado do Estudo de Revisão da Norma ABNT NBR 13.752)



Vistoria x Perícia

O conceito de Vistoria se difere do conceito de Perícia, pelo fato de o primeiro não envolver a apuração das causas que motivaram determinado evento ou fato constatado.

Já a Perícia é uma atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

(Fonte: NBR 14653-1:2001)

De acordo com BURIN (2009), embora elas sejam diferentes do ponto de vista conceitual, destacando-se, sobretudo, os aspectos de esclarecimento e apuração de causas, pode haver uma relação entre esses dois procedimentos, uma vez que as vistorias podem fornecer importantes subsídios para as perícias de engenharia.

Assim sendo, não se pode dizer que a vistoria seja inferior à perícia. Cada uma cumpre com sua função.



O que é laudo?

Trata-se de um parecer técnico escrito e fundamentado, emitido por um especialista indicado por autoridade, relatando resultado de exames e vistorias, assim como eventuais avaliações com ele relacionados. (Fonte: IBAPE-SP)



Existe norma específica?

Ainda não existe uma Norma Técnica específica para Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra. No entanto, a NBR 13.752 encontra-se em revisão e temos algumas que norteiam o desenvolvimento dos trabalhos, sendo elas:

- ABNT NBR 13.752 / 1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil.
- ABNT NBR 14.037 / 2011 - Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações – Conteúdo e Recomendações para Elaboração e Apresentação.
- ABNT NBR 15.575 / 2013 - Desempenho de Edificações.
- ABNT NBR 12.722 / 1992 - Discriminação de Serviços para Construção de Edifícios.
- ABNT NBR 5671 / 1990 - Participação dos Intervenientes em Serviços e obras de Engenharia e Arquitetura



Qual profissional está habilitado para realizar os serviços?

- Engenheiros, de acordo com a Lei 5.194 de 24/12/1966.
- Arquitetos, de acordo com a Lei 12.378 de 31/12/2010.

Qual o perfil esperado do profissional?

- Ético;
- Isento;
- Paciente;
- Comunicativo;
- Disposto;
- Possuir conhecimento pertinente ao tema.



Quais as formas de contratação dos serviços?

Contratado por:

- Incorporador
- Construtor
- Proprietário
- Condomínio



Qual a documentação a ser analisada?

- Memorial Descritivo;
- Projetos Arquitetônicos;
- Projetos estruturais;
 - Fundações;
 - Estruturas;
- Projeto de Instalações:
 - Hidráulico-sanitárias;
 - Gás, elétricas, telefonia, telefonia, antena, internet, para-raios;
- Projeto de impermeabilização;
- Projeto de revestimentos;
- Projetos executivos complementares:
 - Acústico;
 - Climatização;
 - Acessibilidade;
 - Paisagismo;
 - Outros.
- Projeto de Elevadores;
- Manual de Uso, Operação e Manutenção;
- Certificado de limpeza e desinfecção dos reservatórios;
- Certificado de ensaios de pressurização em cilindro de extintores;
- Certificado de teste de estanqueidade do sistema de gás;
- Atestado do sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
- Manual do Proprietário / Síndico;
- Prospectos e informes publicitários;
- As Built.



Quais componentes a serem vistoriados?

- Estrutura
- Alvenaria
- Revestimentos
- Pintura
- Pisos
- Impermeabilizações
- Esquadrias
- Cobertura
- Paisagismo
- Instalações Elétricas
- Instalações Hidráulicas e Sanitárias
- Instalações de Gás
- Instalações do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)
- Instalações de Telefonia
- Instalações de Iluminação de Emergência
- Instalações de Proteção contra Incêndio
- Instalações de Ar-condicionado
- Instalações de Segurança Patrimonial
- Elevadores
- Piscinas
- Quadras Poliesportivas



O que levar na vistoria?

- Máquina fotográfica (pilha, bateria reserva);
- Prancheta (lápiz, papel, borracha, caneta);
- EPI's;
- Lanterna;
- Trena;
- Nível;
- Fissurômetro;
- Espelho;
- Canivete ou similar;
- Martelo de PVC ou borracha.



Modelo de *check-list* para vistoria

CHECK-LIST PARA VISTORIA DE UNIDADE AUTÔNOMA					
	Local	Verificado?	Situação		Observações
			Bom	Regular	
Geral	Infiltrações no vizinho de baixo				
	Infiltrações do vizinho de cima				
	Quadro de energia				
	Campainha e interfone				
	Isol (aquecedor, fogão)				
	Cabo pordura				
	Testar os registros de água				
	Garagem				
	Medidas do imóvel extdo de acordo?				
	Área técnica split				
Sala de Estar	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura (maçaneta e chaves)				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				
Sala de Jantar	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura (maçaneta e chaves)				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				
Quarto 1	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				

CHECK-LIST PARA VISTORIA DE UNIDADE AUTÔNOMA					
	Local	Verificado?	Situação		Observações
			Bom	Regular	
Quarto 2	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				
Quarto 3	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				
Quarto 4	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				
Sanitário 1	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				
Sanitário 2	Tomadas, interruptores e pontos de iluminação				
	Paredes				
	Teto				
	Porta (pintura, rachadura, manchas, lascas)				
	Fechadura				
	Janela				
	Vidro				
	Esquadrias				
	Rodapé				
	Pintura				



Roteiro de execução

1. Etapa de análise e estudo prévio;
2. Etapa de campo;
3. Etapa de análise e elaboração dos laudos;
4. Etapa de entrega e esclarecimento;
5. 2ª Etapa de Campo;
6. Entrega e finalização do trabalho.





**SISTEMAS A SEREM
VISTORIADOS**

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFONIA E ANTENA

- Verificar se os interruptores, tomadas, pontos de luz, de telefone e de antena de TV estão nos locais corretos e de acordo com o projeto;
- Verificar se todos os circuitos estão indicados no quadro de energia;
- Verificar o funcionamento das tomadas, pontos de luz e interruptores;
- Caso existam interruptores *three way* verificar se estão funcionando corretamente;
- Verificar se as tomadas estão devidamente identificadas em relação à voltagem;
- Verificar se funcionamento da campainha;
- Verificar se funcionamento do interfone.



INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

- Verificar se as torneiras e os ralos especificados no projeto foram entregues corretamente;
- Abrir todas as torneiras, para verificar se estão funcionando e se a água escoa corretamente;
- Se as pias possuírem aquecimento, é necessário checar se a água aquece bem;
- Quando as torneiras estiverem abertas, olhar sob a pia ou sob a bancada se existe algum gotejamento no sifão ou nos flexíveis dos metais;
- Apertar a válvula de descarga dos vasos sanitários, reparando na pressão e na quantidade de água e em possíveis vazamentos;
- Acionar todas as torneiras e descargas ao mesmo tempo para verificar a pressão da água;
- Verificar se há restos de entulhos de obras dentro dos ralos;
- Verificar se os registros estão funcionando corretamente;
- Verificar se os metais possuem riscos ou manchas.



SISTEMAS DE VEDAÇÕES

PAREDES, REVESTIMENTOS E OUTROS

- Avaliar se a pintura. Observar a existência de manchas ou trechos descascados.
- Verificar especificações e marcas dos acabamentos X memorial descritivo;
- Verificar esquadro das paredes;
- Verificar se a massa corrida está bem nivelada. Observar as paredes contra a luz;
- Verificar nivelamento das paredes e tetos, com auxílio de régua ou nível de bolha;
- Verificar se há peças de revestimento cerâmico com manchas ou trincas;
- Verificar se as placas cerâmicas foram bem assentadas;
- Conferir se o rejuntamento está bem preenchido e se está limpo e livre de manchas;
- Verificar se há diferença nas cores dos azulejos e cerâmicas;
- Em caso de paredes internas de *drywall* (gesso acartonado), verificar se as placas estão alinhadas e examinar os cantos em busca de eventuais trincas;
- Em caso de piso de madeira verificar a calafetação (massa de rejuntamento).



SISTEMAS DE ESQUADRIAS

- Observar se as persianas e venezianas abrem e fecham bem;
- Verificar se as janelas e portas se movimentam de forma adequada e sem ruídos;
- Em caso de portas de madeira, avaliar se o verniz ou a tinta foram bem aplicados;
- Verificar, com o auxílio de um espelho, se o topo e a base das portas estão pintados;
- Verificar o acabamento no encontro da guarnição com a superfície pintada;
- Testar as fechaduras pelos lados de dentro e de fora de cada cômodo;
- Verificar se as janelas estão bem vedadas (para evitar infiltrações);
- Verificar se os vidros apresentam rachaduras e se estão bem colocados;
- Verificar maçanetas e ferragens X memorial descritivo;
- Verificar se os cantos das portas de madeira apresentam rachaduras ou lascas;
- Bater de leve em portas, armários, batentes e outros elementos de madeira. Se cair pó, pode ser sinal de cupins ou brocas.



SISTEMAS DE PAVIMENTAÇÃO

CONTRAPISO, PISOS E OUTROS

- Verificar o assentamento dos pisos (paginação, tom, planicidade, juntas, nivelamento);
- Verificar a existência de danos ou avarias no piso;
- Conferir as soleiras, filetes e baguetes;
- Nos ambientes com ralo, conferir o caimento do piso: usar um balde para despejar água no chão e observar se ela corre para o ralo. Ao testar espaços maiores, como uma varanda, pode-se lançar mão de uma mangueira.



ITEMIZAÇÃO

EX: EDIFICAÇÃO VERTICALIZADA

- Cobertura ou Ático;
- Pavimentos Tipo;
- Embasamento:
 - Playground;*
 - Garagens;
 - Área Externa.

EX: CONDOMÍNIO DE CASAS

- Edificações;
- Área Externa:
 - Rede viária;
 - Rede de drenagem;
 - Rede Elétrica/Telefonia/Dados;
 - Rede de Gás;
 - Iluminação;
 - Jardins e Paisagismo;
 - Abrigo de Resíduos Sólidos.



A low-angle, upward-looking perspective of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are framed against a bright blue sky with scattered white clouds. The glass reflects the sky and clouds, creating a sense of height and modernity. The perspective makes the buildings appear to converge towards the top of the frame.

LAUDO

O que minimamente deve conter no laudo?

- Identificação do Contratante e do Proprietário;
- Endereço Completo do Imóvel Vistoriado;
- Data e Horário das Vistorias;
- Considerações Iniciais;
- Objetivo / Finalidade;
- Metodologias e Critérios Utilizados;
- Descrição Técnica do Objeto;
- Documentação Analisada;
- Apontamento das Anomalias ou Danos Identificados;
- Classificação das anomalias ou Danos quando pertinente, quanto ao Desempenho, Anomalias e Falhas;
- Assinatura do Responsável Técnico, com nº do CREA ou CAU;
- A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou R.R.T. (Registro de Responsabilidade Técnica);
- Anexo Fotográfico;
- Conclusão – Considerações Finais.



A low-angle, upward-looking perspective of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are framed against a bright blue sky with scattered white clouds. The glass reflects the sky and clouds, creating a sense of height and modernity. The perspective makes the buildings appear to converge towards the top of the frame.

JURÍDICO



INSTITUTO BAIANO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO





- ❖ Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
- ❖ Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

- ❖ Concurso Extrajudiciais do Estado da Bahia;
- ❖ Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia.





Poder Público



Sociedade Civil



Mercado





- ❖ Sede
- ❖ Instituto
- ❖ Composição
- ❖ Forma de atuação



- ❖ Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
- ❖ Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;
- ❖ Código de Obras;
- ❖ Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída;





- ❖ Transformação Localizada; Urbana
- ❖ Encampação de Imóveis Abandonados;
- ❖ Regularização Fundiária Urbana;
- ❖ Condomínio de Lotes.



- ❖ Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia;
- ❖ Usucapião Extrajudicial;
- ❖ Mediação e Conciliação Extrajudiciais;
- ❖ Encontro Baiano de Direito Notarial e Registral;
- ❖ Dúvida e Pedido de Providências;
- ❖ Multipropriedade;
- ❖ Condomínio de Lotes.





PENSE DIREITO.

FAÇA PÓS BAIANA.

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

COORDENAÇÃO EM PARCERIA COM O IBDI
INSTITUTO BAIANO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Layanna Piau e Bernardo Romano

**APROVEITE
VALORES
PROMOCIONAIS**

 **FACULDADE
BAIANA DE
DIREITO**

posbaiana.com.br

- ❖ Cursos e Pós Graduação
- ❖ Parcerias e Cooperações
- ❖ Conselhos



❖ Especialização em Negócios Imobiliários



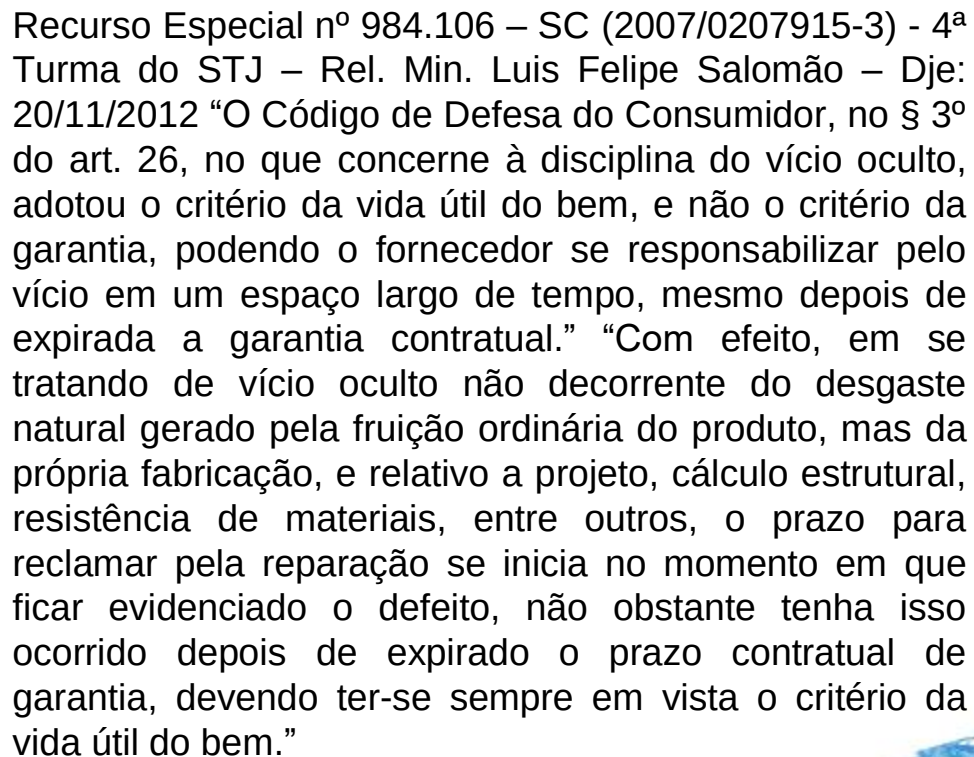
PRAZOS

- ❖ CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR:
 - ✓ Garantia legal de “adequação” dos produtos ao fim a que se destinam;
 - ✓ Prazo para reclamar de vícios ocultos inicia no momento em que ficar evidenciado o defeito (art. 26, § 3º).

- ❖ CÓDIGO CIVIL:
 - ✓ Prazo de garantia limitado a 5 anos (art. 618);
 - ✓ Prazo de prescrição em 10 anos (art. 205).

- ❖ NORMA DE DESEMPENHO:
 - ✓ Prazos de vida útil (superiores a 10 anos);
 - ✓ Prazos de garantia detalhados.





❖ O que é manutenção predial?

Manutenção Predial é o conjunto de atividades realizadas pelos usuários de uma edificação, sejam eles proprietários, inquilinos ou mesmo simples usuários, realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes, a fim de melhorar a qualidade de vida, atender as necessidades e segurança, além de proteger a saúde dos seus usuários

Estas ações visam manter o valor patrimonial do imóvel, para revenda ou aluguel, ao longo do seu tempo de uso, trazendo maior qualidade de vida a seus usuários





❖ Quem são os responsáveis?

- ✓ Os Síndicos, proprietários, inquilinos ou mesmo apenas usuários da edificação são os responsáveis por implantar o Programa de Manutenção da Edificação
- ✓ O síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional especializado contratado especialmente para este fim
- ✓ Os serviços poder ser realizados, a depender de sua complexidade

Mais de cinco anos se passaram desde a publicação a NBR 15575:2013 – Norma de Desempenho das edificações, e muito foi discutido principalmente sobre o Uso, Operação e Manutenção do Imóvel, inclusive com revisões, cancelamentos e implementação de novas normas técnicas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Diante a este cenário a ADEMI BAHIA decidiu atualizar sua minuta do MANUAL DO PROPRIETÁRIO.



Nesta versão da minuta incluímos:

✓ Referências bibliográficas



[Lei 4.591 de 16/12/1964 - Dispõe sobre o Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias](#)

[Lei 5.907 de 23/01/2001 - Dispõe sobre a obrigatoriedade da manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados no âmbito do Município de Salvador, regulamentada pelo Decreto 13.251 de 27/09/2001](#)

[Lei 10.406 de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro](#)

[Lei 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor](#)

[ABNT NBR 14037:2011 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos](#)

[ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações - requisitos para o sistema de gestão de manutenção](#)

[ABNT NBR 15575:2013 - Edificações habitacionais - Desempenho - Partes 1 a 6](#)

[ABNT NBR 16280:2014 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos](#)

[ABNT NBR 6122:2010 - Projeto e execução de fundações](#)

[ABNT NBR 11682:2009 - Estabilidade de encostas](#)

[ABNT NBR 6118: 2014 - Projeto de estruturas de concreto](#)

[ABNT NBR 14715-1:2010 - Chapas de gesso para drywall - Requisitos](#)

[ABNT NBR 15718 - 1 - Sistemas construtivos em chapas de gesso para drywall - Projeto e procedimentos executivos para montagem - Parte 1: Requisitos para sistemas usados como paredes](#)

[ABNT NBR 16055:2012 - Parede de concreto moldada no local para construção de edificações - Requisitos e procedimentos](#)

[ABNT NBR 16657 - Bloco de gesso - Alvenaria e vedação](#)

[ABNT NBR 9781:2013 - Peças de concreto para pavimentação - Especificação e métodos de ensaio](#)

[ABNT NBR 15953:2011 - Pavimento Intertravado com Peças de Concreto](#)

[ABNT NBR 10821-5 - Esquadrias para edificações - Parte 5: esquadrias externas - Instalação e manutenção](#)

[ABNT NBR 15.930 - Portas de Madeira - Parte 1 e 2 - Especificações e Métodos de ensaio](#)

[ABNT NBR 9575:2010 - Impermeabilização - Seleção e projeto](#)

[ABNT NBR 5410:2008 - Instalações elétricas de baixa tensão](#)

[ABNT NBR 5626:1998 - Instalação predial de água fria](#)

[ABNT NBR 16083:2012 - Manutenção de elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes - Requisitos para instruções de manutenção](#)

[ABNT NBR 11742:2003 - Porta corta - fogo para saída de emergência ABNT NBR 14518 - Sistema de ventilação para cozinhas profissionais](#)

[ABNT NBR 5419-12015 e NBR 5419 partes 2 a 4:2018 - Proteção contra descargas atmosféricas](#)

[ABNT NBR 14880: 2014 - Saídas de emergência em edifícios - Escada de segurança - controle de fumaça por pressurização](#)

[Guia CBIC - Guia Nacional para a elaboração do manual de uso, operação e manutenção das edificações, 2014](#)

[Resistência Mecânica e fixação de objetos em Parede Drywall, 2014, Associação Brasileira dos Fabricantes de Chapas para Drywall](#)

[Manual de montagem de sistema drywall, 2009, Associação Brasileira dos Fabricantes de Chapas para drywall](#)

[Guia de aplicação de rochas em revestimentos, ABIROCHAS - SP, 2009](#)

[Manual de garantia e especificações técnicas - TECBRONQ](#)

[Livro - Instalações Hidráulicas Prediais, Manoel Henrique Campos Botelho, Geraldo de Andrade Ribeiro](#)

[Execuçãohttp://equipedeobra.pini.com.br/construcao-reforma/66/veja-os-cuidados-na-instalacao-de-pisos-intertravados-de-concreto-301527-1.aspx](#)

[Equipe de Obra nº 18, Equipe de Obra nº 45 e Construção Mercado nº 144](#)

[Rip - Regulamento de instalação predial - BahiaGás - Companhia de Gás da Bahia](#)



A obra que está sendo entregue foi projetada e executada em obediência a todas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, utilizando-se materiais de construção, elementos e componentes também em obediência às referidas normas.



A fundação do edifício foi _____, dimensionada para suportar as cargas transmitidas pela estrutura da edificação, conforme projeto específico.

Para conter as edificações vizinhas ao empreendimento foram utilizadas _____, conforme projeto específico.

A estrutura do edifício foi executada de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes para uso residencial, e é constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado moldado in loco, com concreto usado em central fora do canteiro de obras. Durante a execução da obra, os materiais que integram a estrutura foram submetidos a todos os controles tecnológicos previstos nas normas técnicas. Conforme NBR 6118, foi previsto sob carga de utilização máxima de 100 kg/m^2 distribuída nos ambientes dos apartamentos. Nos pavimentos de playground e garagens foi previsto sobrecarga de utilização máxima de 150 kg/m^2 . É terminantemente proibido realizar qualquer tipo de remoção, cortes, rasgos, furos ou modificação dos elementos estruturais (laje, vigas, pilares, vergas e contra vergas). A remoção, mesmo parcial, ou modificação ou sobrecarga de qualquer elemento estrutural pode causar o colapso da estrutura e a ruína do edifício.

As paredes foram construídas por _____, e têm como finalidade a compartimentação dos cômodos da edificação e a separação entre os ambientes internos e externos. Nas paredes de vedação podem estar embutidas tubulações hidráulicas, elétricas, de gás, telefone, lógica e/ou outras, por isto é importante consultar os projetos antes de qualquer modificação.

Os tetos foram _____, recebendo acabamento em massa e pintura. Foi realizada forração com _____ nas varandas, salas, cozinha e banheiros.

As paredes constituídas de alvenaria e tetos sem forros, foram revestidas com _____ para acabamento com _____. As paredes sujeitas a molhação como varanda, sanitários, cozinha e área de serviço tiveram acabamento com _____.

Na cozinha, sanitários e área de serviço foram instaladas bancadas e rodapiés em _____

Nas varandas, salas, circulação, quartos, cozinha e área de serviço foram assentadas _____, sobre contrapiso e rejuntadas com _____.

Nas áreas secas como _____ de uso do comum foram instaladas _____ sobre contrapiso e rejuntadas com _____.

3. MEMORIAL DA EDIFICAÇÃO

Nome: _____
Endereço: _____
Alvará de Construção: _____ expedido em _____
Alvará de Habite-se: _____ expedido em _____

Incorporador: _____
Endereço: _____
Telefone: +55 (____) _____
E-mail: _____
Site: _____

Construtor:
Endereço:
Telefone: +55 (.....)
E-mail:
Site:

Assistência Técnica: _____
Endereço: _____
Telefone: +55 (...) _____
E-mail: _____
Site: _____

Telefone para ligação de energia
Número do expediente para ligação de energia

Telefone para ligação de gás _____
Número do expediente para ligação de gás _____



- ✓ Novas orientações dos cuidados e uso
- ✓ Garantias, perdas de garantia,

5.0 DISPOSIÇÕES INICIAIS PARA O CORRETO USO DA EDIFICAÇÃO

5.1. PEDIDOS DE LIGAÇÕES INDIVIDUAIS

Tão logo você receba as chaves de sua unidade providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de telefone, luz e gás, pois elas demandam certo tempo para serem executadas.

5.1.1 Instalações para o Abastecimento de Água Fria e Quente para o seu imóvel

Os pontos de abastecimento de água fria do seu imóvel já estão interligados às instalações do prédio. Por isto não será necessária nenhuma solicitação. Vale ressaltar que para cada imóvel foi instalado um medidor individual conforme memorial descritivo. No termo de recebimento foi registrado a leitura do medidor identificando o consumo antes da sua ocupação.

5.1.2. Instalações para o Esgotamento de Águas do seu imóvel

Os pontos de esgotamento de águas do seu imóvel já estão interligados à rede pública de coleta. Por isto não será necessária nenhuma solicitação. Vale ressaltar que os pontos e redes de esgotamento das águas foram dimensionados conforme seu uso.

5.1.3. Instalações de Energia Elétrica do seu imóvel

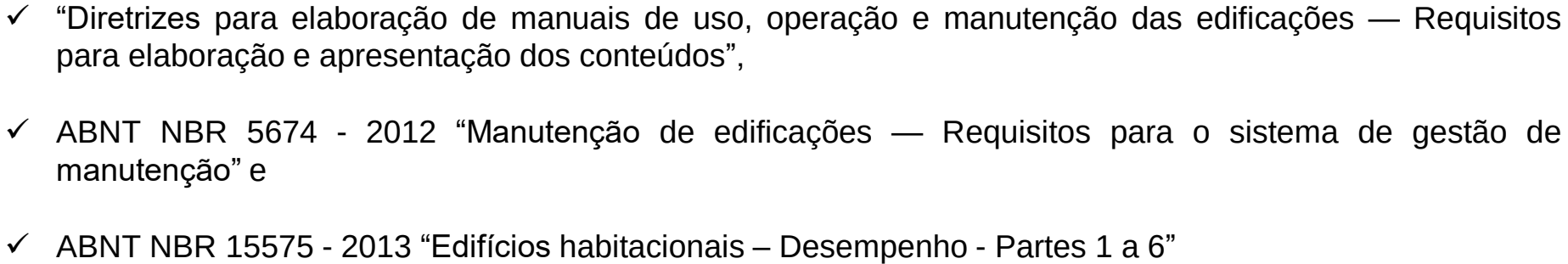
Conforme projeto foram instalados medidores individuais de consumo, que contém cabos interligando a rede pública ao seu respectivo quadro de distribuição do imóvel. Para solicitar a ligação de energia elétrica do seu imóvel e dos medidores, contate o serviço de atendimento da concessionária indicado no Dados do Empreendimento. A ligação também pode ser solicitada em um dos postos da concessionária.





- ✓ Informações sobre os procedimentos para a colocação em uso da edificação,
- ✓ Procedimentos para situação de emergência,
- ✓ Procedimentos recomendáveis para inspeções técnicas,
- ✓ Procedimentos para manutenção,
- ✓ Informações ainda sobre responsabilidades,
- ✓ Sobre modificações e limitações, em atendimento à legislação vigente e às normas técnicas brasileiras da abnt, nbr 14037 – 2014;







Recomendamos que o TERMO DE GARANTIA deste MANUAL faça parte do Contrato de Promessa de Compra e Venda, devendo o manual ser sempre referenciado na Escritura definitiva dos imóveis. Para cada empreendimento específico deverão ser realizadas as devidas adaptações do presente Manual, principalmente no capítulo 3 que tem caráter genérico.

Cláudio Cunha
Presidente

Alexandre Landim
Diretor Técnico





A padronização proposta pela ADEMI/BA contribui justamente para uma melhor compreensão do instrumento, porque busca sistematizar e uniformizar os termos técnicos nele utilizados.

A discussão do material com dirigentes de empresas, entidades e organismos da sociedade civil materializa iniciativa de uma construção coletiva, democrática e técnica do manual, indicando um caminhar na direção do desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário.

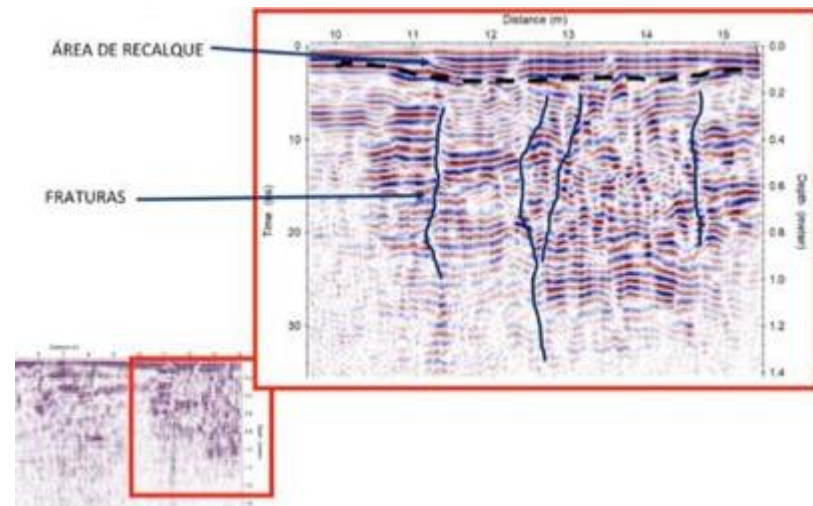
O Instituto Baiano de Direito Imobiliário parabeniza a iniciativa da ADEMI/BA e se coloca à disposição para o constante aprimoramento e discussão técnica das relações entre construtor e proprietários das unidades autônomas.”

Bernardo Giesta Romano
INSTITUTO BAIANO DE DIREITO IMOBILIÁRIO - IBDI









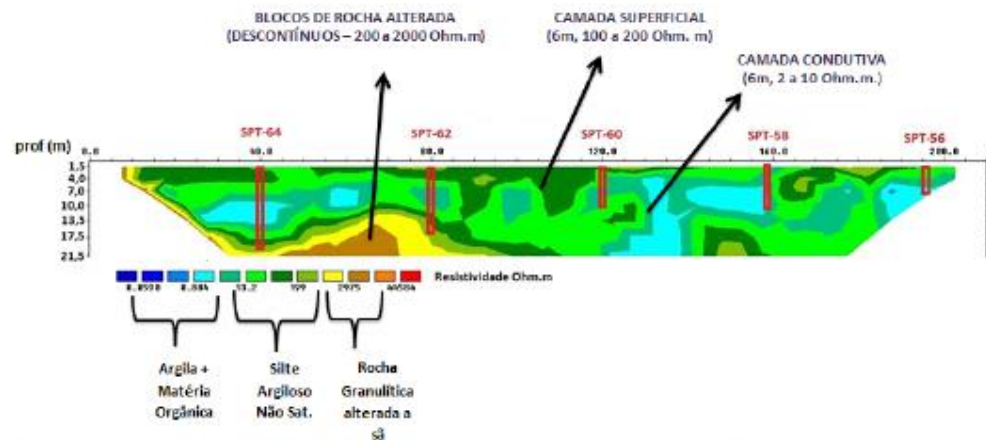


Figura 5.1 – Perfil levantado no sentido longitudinal do eixo da via expressa, sobre a pista. Apresentamos os ensaios SPTs projetados sobre a seção de eletrorresistividade e os designamos pela estaca de sua posição.

- ❖ *Dispute Boards;*
- ❖ Arbitragem;
- ❖ Conciliação e Mediação.



II CONGRESSO BAIANO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO
"PENSANDO AS CIDADES"

O PRESENTE
E O FUTURO
DO DIREITO
IMOBILIÁRIO
EM DISCUSSÃO

30/10 e 01/11

Wish Hotel da Bahia



II CONGRESSO BAIANO DE
DIREITO IMOBILIÁRIO
"PENSANDO AS CIDADES"
Wish Hotel da Bahia - Salvador, Bahia

REALIZAÇÃO



INSTITUTO BAIANO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO

APOIO



ASSOC-BA



EDITORIA JUDICIAL



ARIBA

INSCRIÇÃO PROMOCIONAL ATÉ 14/10



II CONGRESSO BAIANO DE
DIREITO IMOBILIÁRIO
"PENSANDO AS CIDADES"

31/10 e 01/11, no Wish Hotel da Bahia

TEMAS E CONVIDADOS

31/10 (QUINTA-FEIRA) - Das 07h30 às 18h30

CONFERÊNCIA DE ABERTURA: "Os novos modelos do direito imobiliário e o futuro das cidades: o direito real de laje, o condomínio de lotes e a multipropriedade".
PALESTRANTE: Sylvio Capanema (RJ)

REGISTRAL e NOTARIAL: "Atos eletrônicos".
MODERADOR: Maurício Filho (BA)
PALESTRANTES:
Ivan Jacopetti (SP)
Ubiratan Guimarães (SP)

CONTENCIOSO: "O tratamento adequado do conflito".
MODERADORA: Layanna Piau (BA)
PALESTRANTES:
Rodrigo Mazzei (ES)
Gilberto Bahia (BA)

TECNOLOGIA: "Novos negócios e economia colaborativa".
MODERADORA: Paula Tanajura (BA)
PALESTRANTES:
Juliana Rubiniak (SP)
Rita Martins (BA)

URBANISMO: "Um novo olhar para o centro histórico".
MODERADOR: Carlos Onofre (BA)
PALESTRANTES:
Luciano Lopes (BA)
Francisco Senna (BA)
Gustavo Menezes (BA)

Certificado com 15 horas

01/11 (SEXTA-FEIRA) - Das 08h00 às 12h30

ATUALIZAÇÕES NORMATIVAS
MODERADOR: Carlos Frederico (BA)
PALESTRANTE:
Rodrigo Alves (BA)

Debate - Cases com especialistas
MODERADORA: Iracema Macêdo (BA)
Convidados:
Case: "Processo de aprovação do projeto Cidade Matarazzo" - Adriana Lebrão (SP)
Case:
"Vila Audi União"
Edu José Franco (PR)

Roda de Conversa - "Pensando o futuro das cidades baianas"
MODERADORA: Amélia Garcez (BA)
Convidados:
Guilherme Bellintani (BA)
André Fraga (BA)
Geraldo Junior (BA)
Bruno Reis (BA) - A CONFIRMAR

Atividades sociais

Almoço Networking
Data: 31/10 (Quinta-feira)
Local: Restaurante Hotel Wish
Horário: 12h30 às 14h00
Adição: R\$ 70,00 (+ taxa de conveniência: R\$ 5,00) pelo site do evento.
*Incluso buffet, 1 bebida não alcoólica.

Coquetel de confraternização
Data: 31/10 (Quinta-feira)
Local: Restaurante Lafayette (Bahia Marina, Contorno)
Horário: 20h00 às 02h00
Adição: R\$ 200,00 pelo site do evento.

*PROGRAMAÇÃO SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRECISO.

www.congressoibdi.com.br

Realização:



Apoio:

Organização:



INSTITUTO BAIANO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO



Bibliografia consultada

- BURIN, E. M.; DANIEL, E.; FIGUEIREDO, F.F.; MOURÃO, I.C.S.; SANTOS, M. S. VISTORIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL: Conceitos e Métodos. 1ª Edição. São Paulo. PINI. 2009
- Inspeção Predial - Check-up predial: Guia da boa manutenção, IBAPE-SP, Editora LEUD-SP, 2005;
- Inspeção Predial Total - Editora Pini-SP, 1ª Edição, 2011;
- Manual de reabilitação de estruturas de concreto. Enio Pazini Figueiredo e Vitervo O'Reilly;
- Norma Técnica de Inspeção Predial do IBAPE-Nacional – requisitos e diretrizes;
- Normas Técnicas para Engenharia Diagnóstica em Edificações, Gomide, T. L.; Fagundes Neto, J. C. P e Gullo, M. A. - Editora Pini-SP, 1ª Edição, 2009;
- Normas Técnicas da ABNT – NBR 5676, NBR 14.037, NBR 14.653-1:2001, NBR 15.575 ABNT, NBR 16.280 e NBR 17.071;
- Revista Técnica - Editora Pini – SP;
- Técnicas de Inspeção e Manutenção Predial, Gomide, T. L.; Pujadas, F Z. A. e Fagundes Neto, J. C. P - Editora Pini-SP, 1ª Edição, 2006.



Obrigado!



DARKSON FONSECA JR

+55 (71) 99662-2666

darkson@dks.eng.br



WAGNER SANTANA

+55 (71) 99123-7551

wagner@dks.eng.br



BERNARDO ROMANO

+55 (71) 98829-2555

bgromano@atn.adv.br

www.dksengenharia.com.br

