

Aspectos técnicos da VISTORIA no processo avaliatório.



Andrea Klüppel Munhoz Soares
Antemildo Andrade
Luciano Ventura

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

No Brasil Quem pode fazer Vistoria?



Luciano Ventura

Vistoria – Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

Regula o exercício das profissões de **Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo**, e dá outras providências.

“Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

- (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;
- Art. 13 - Os estudos, plantas, projetos, **laudos** e qualquer outro trabalho de engenharia e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem **profissionais habilitados de acordo com esta lei**”.

Luciano Ventura

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

LEI No 6.496, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1977:

- Art 1º - Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou **prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à ~~Arquitetura~~ e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).**

LEI Nº 12.378, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2010.

Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs...

Art. 2º As atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em:

VI - vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem;

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

Art. 45. Toda realização de trabalho de competência privativa ou de atuação compartilhadas com outras profissões regulamentadas será objeto de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



O que dizem as normas ?



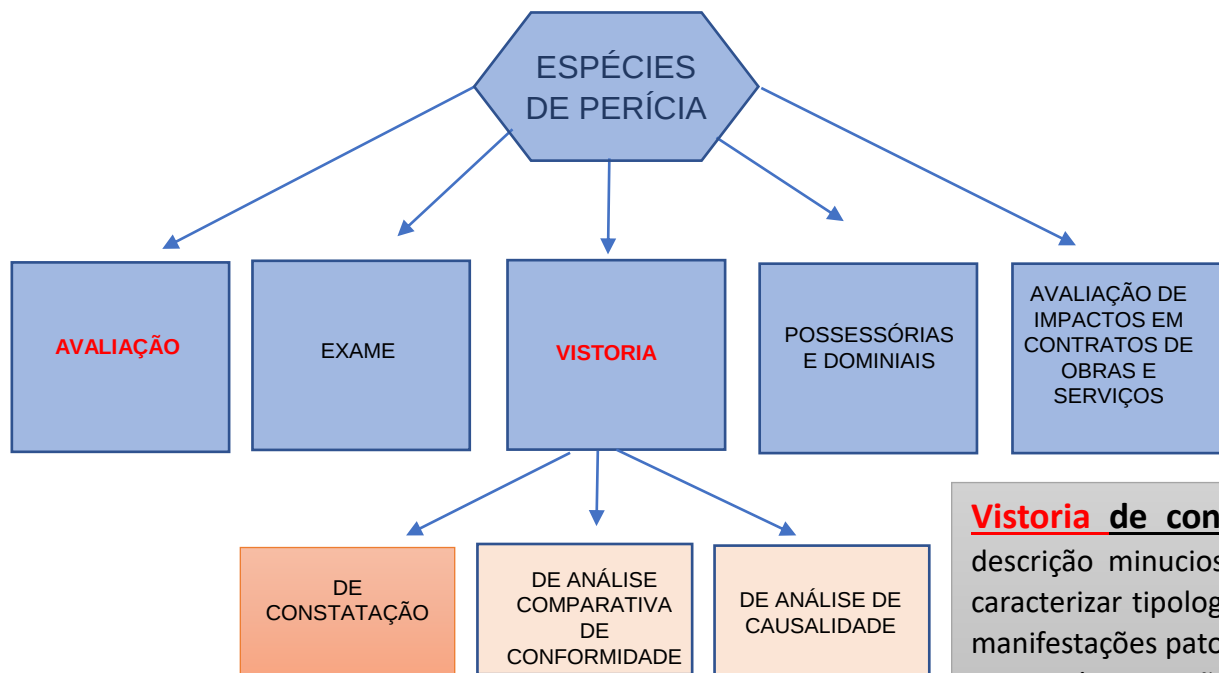
**ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS**

Revisão da Norma ABNT NBR 13.752 Perícias de Engenharia na Construção Civil

Avaliação – Espécie de Perícia e **Vistorias**.



(textos propostos pela Comissão de Estudos, do projeto de revisão da ABNT NBR 13.752 Perícias de Engenharia na Construção Civil, **ainda não em vigor**)



Avaliação de bens, seus frutos e direitos:

Consiste na análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

Vistoria de constatação: Consiste na verificação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem. Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, manifestações patológicas, falhas, avanço físico ou contratual de uma obra, ou outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções.

Vistoria cautelar de vizinhança:

Vistoria de constatação visual de um bem com o propósito de perpetuar a memória, identificar anomalias, manifestações patológicas e falhas, caracterizar tipo, estado de conservação, padrão construtivo, idade, ou outras características importantes em edificações e benfeitorias pré-definidas, na área de influência da obra.

A determinação da área de abrangência da vistoria cautelar de vizinhança deverá ser previamente definida e não faz parte do procedimento técnico definido na presente norma.

Luciano Ventura

vistoria

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

Riscos Associados à Ausência de Vistoria em Avaliações.

✓ Como Avaliar Algo sem uma Inspeção Visual?



✓ Existência do Imóvel:
O imóvel realmente existe?

✓ Condição do Imóvel:
Qual é o atual estado de conservação?

✓ Problemas Potenciais:

Há algum problema no imóvel ou na documentação associada?

Riscos envolvidos pela falta de vistoria numa avaliação.



Perguntei ao ChatGPT:

Resposta:

A falta de uma vistoria técnica adequada durante o processo de avaliação de um **imóvel pode resultar em diversos riscos e consequências negativas**. Abaixo, apresento alguns desses riscos:

Riscos Financeiros

1. **Custos Adicionais:** Problemas não identificados podem resultar em custos adicionais para reparos e manutenção no futuro.
2. **Desvalorização do Imóvel:** Um imóvel com problemas estruturais ou de conformidade pode ser desvalorizado no mercado.
3. **Perdas na Negociação:** Sem uma avaliação adequada, tanto o comprador quanto o vendedor podem acabar fechando um acordo desvantajoso.

Riscos Estruturais

1. **Instabilidade Estrutural:** Defeitos nas fundações ou na estrutura do edifício podem não ser detectados, colocando em risco a integridade do imóvel.
2. **Problemas de Infraestrutura:** Falhas nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias podem comprometer a funcionalidade e segurança do imóvel.

Riscos envolvidos pela falta de vistoria numa avaliação.



[Continuação da resposta:](#)

Riscos Legais

1. **Não Conformidade com Normas:** A falta de uma vistoria pode resultar em desconhecimento sobre a conformidade do imóvel com as normas locais, estaduais ou federais, gerando riscos legais e possíveis multas.
2. **Questões Contratuais:** Sem uma vistoria completa, podem surgir disputas legais relacionadas ao estado do imóvel, especialmente em casos de aluguel.

Riscos à Saúde e Segurança

1. **Riscos de Incêndio:** Problemas nas instalações elétricas podem aumentar o risco de incêndios.
2. **Problemas de Saúde:** Questões como infiltrações podem causar mofo e outros problemas que afetam a qualidade do ar e a saúde dos ocupantes.



[Continuação da resposta:](#)

Riscos de Fraude

1. **Informações Falsas:** Na ausência de uma vistoria, há um risco maior de que as informações fornecidas pelo vendedor ou locatário sejam imprecisas ou até fraudulentas.

Riscos Emocionais e de Satisfação

1. Expectativas não Atendidas: A falta de uma vistoria técnica pode levar a decepções quanto à qualidade e características do imóvel, afetando a satisfação do comprador ou locatário.

Realizar uma **vistoria técnica é uma etapa crucial** para minimizar esses riscos e garantir uma transação imobiliária **mais segura e informada para todas as partes envolvidas.**

Riscos envolvidos pela falta de vistoria numa avaliação.



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



RESOLUÇÃO BACEN Nº 4754 de 26/09/2019

É concebível a dispensa de visita de Inspeção ao Imóvel?

Considerando que o Banco Central do Brasil – BACEN – através da Resolução nº 4.754 de 26/09/2019, alterou o Art. 11 da Resolução 4.676 de 31/07/2018, introduzindo o Parágrafo 4º, inciso II:

“Art. 4º - II: o modelo e os sistemas internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual *dispensa de visita de inspeção ao imóvel*”.

(grifo nosso)

Faz-se necessária a análise das considerações abaixo:

I. O Banco Central do Brasil tem por atribuição cumprir e fazer cumprir as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional – CMN conforme Art. 9º da Lei 4.595/1964 e, entre elas “Assegurar a estabilidade do poder de compra da moeda e um sistema financeiro sólido e eficiente”;

II. O CMN é o órgão superior do Sistema Financeiro Nacional e tem a responsabilidade de formular a política de moeda e de crédito;

III. Em abril de 2009 foi estabelecido que Financial Stability Board – FSB



(Conselho de Estabilidade Financeira) sucederia o Financial Stability Forum (FSF), assumindo o papel de promover a reforma da regulamentação e supervisão do sistema financeiro internacional;

IV. Tendo o FSB como objetivo promover a estabilidade financeira global, através da coordenação do desenvolvimento da regulamentação, supervisão e outras políticas financeiras, é pertinente destacar:

i. O FSB compilou as melhores práticas de concessão de créditos imobiliários no documento intitulado Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices, a partir de estudos decorrentes da crise financeira internacional de 2008, tendo como justificativa que “a crise internacional demonstrou a fragilidade do sistema hipotecário, que subscreita em um país é transferida de forma global”.

ii. O BACEN, em reunião realizada em 19/09/2019 conforme Voto 190/2019-BCB, ao mencionar as recomendações do FSB, equivocou-se no entendimento deste organismo internacional ao apontar no item 3 do VOTO 190/2019-BCB, de 19 de setembro de 2019:



AUTORES
Luciano Ventura
Eng Civil
Exp. em Engº de Avaliações e Perícias



Vera Regina Fiori Dias
Eng Civil
Exp. em Engº de Avaliações e Perícias

3. Essa medida, vale destacar, **não estabelece obrigatoriedade de uma avaliação ser efetuada por perito avaliador**, mas tão somente incorporava ao arcabouço regulatório recomendação internacional, no sentido de assegurar que o profissional responsável pela avaliação não sofre influência de áreas **p o t e n c i a l m e n t** interessadas no resultado de seu trabalho, garantindo-s assim, uma apuração fidedigna do valor do bem imóvel dado em garantia. (nosso grifo)

Entretanto, o FSB no documento mencionado pelo BACEN, em seu Anexo A – Princípio 5 – Efetivo Gerenciamento da Avaliação **contradiz** o entendimento do BACEN:

Princípio 5: Efetivo gerenciamento avaliatório
Supervisores devem garantir a adoção e a adesão a um processo de avaliação sólido, incluindo a competência e independência das partes que atuam.

• Avaliadores devem satisfazer certos requisitos, em termos de capacidades e qualificações profissionais, que não haja conflito de interesses.
(Tradução livre)

Principle 5: Effective appraisal management
Supervisors should ensure the adoption of, an adherence to, sound collateral appraisal an valuation processes, including the competence an independence of parties performing valuations:

• Appraisers should satisfy certain requirements in terms of professional skills, qualification and lack of conflicts of interest.
(Texto Original)

Portanto, resta evidente que o FSB recomenda no documento citado pelo BACEN, que o profissional avaliador deveria ter competência, qualificação e independência da atividade de avaliação.

Pontua-se que estas qualidades estão incluídas na ABNT NBR 14.653, Norma Brasileira de Avaliações de Bens.

iii. Na justificativa que embasou o Banco Central do Brasil a alterar a Resolução, nota-se que tecnicamente a recomendação é falha nos seguintes aspectos:



Fotos 1 e 2 - Mesmo banheiro, com estado de conservação distintos.
Fonte: <https://casaeconstrucao.org/projetos/reforma-de-apartamento/>



Fotos 3, 4, 5 e 6 – Sala e cozinha de dois apartamentos à venda no mesmo edifício.

Fonte: Autor. Observação um dos imóveis de propriedade de fundo de pensão público.

XI. A Vistoria pode alertar para a possibilidade de sinistros de causas estruturais, instalações de equipamentos em locais irregulares, perda de habitabilidade e funcionalidade;

XII. A vistoria proporciona segurança jurídica para contratação de seguro por danos físicos;



Fotos 7 e 8 – Detalhe de rio passando sobre terreno.
Fonte: autor.

ii. Casa Nova – Plano Habitacional Minha Casa Minha Vida Localizado no bairro Cidade Industrial no município de Curitiba/PR.
Condutor de águas pluviais do imóvel vizinho desembocando no imóvel vistoriado, em total desacordo com o Código Civil Brasileiro.



Foto 9 – Condutor de águas pluviais em desacordo com o Código Civil. Fonte: autor.

Link para a matéria da revista do IBAPE-PR com mais exemplos práticos de problemas ocasionados pela falta de vistoria:

<https://www.ibapepr.org.br/upload/downloads/316d5ff610b4dd2e3474cb1ebfd51b3d.pdf> **Luciano Ventura** 13

Dicas para a vistoria.

- ✓ **Solicitar a Documentação do Imóvel;**
- ✓ **Agendar Previamente a Vistoria;**
- ✓ **Observar o Imóvel e o Seu Entorno, Anotando as Características;**

Verifique o imóvel e suas imediações, anotando todos os detalhes que chamar sua atenção. Isso inclui não apenas características do imóvel, mas também do bairro, como a proximidade a serviços públicos, comércio e qualidade da infraestrutura local.

- ✓ **Confirmar no Local as Informações da Documentação;**

Verifique as informações fornecidas na documentação com o que você observar durante a vistoria.

- ✓ **Registrar as Características do Imóvel e Tirar Fotos;**

Documente todas as características relevantes do imóvel, incluindo o tipo de piso, revestimentos de parede, teto, esquadrias, etc. Tire fotos de diversos ângulos, preferencialmente com uma lente que permita captar imagens amplas, para ter um registro visual completo para referência futura.

- ✓ **Na Vistoria, Aproveitar para Pesquisar Imóveis nas Redondezas**

Utilize a oportunidade para avaliar também o mercado imobiliário local. Isso pode incluir verificar preços de imóveis similares, conversar com vizinhos ou profissionais do setor imobiliário da área, e observar o nível de atividade de construção e venda na região.

Conclusão.

"AVALIAÇÃO SEM VISTORIA, NÃO É AVALIAÇÃO"



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Assine Nossa
**CARTA ABERTA DOS
ENGENHEIROS AVALIADORES**



Luciano Ventura

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



NOVA TURMA
DATA PREVISTA FEV/2024

PÓS GRADUAÇÃO

**Especialização em
Data Science - ITA**

Lato Sensu **360h
24 meses**

- ATUALIZE-SE COM O QUE HÁ DE MAIS AVANÇADO NA ÁREA.
- CORPO DOCENTE FORMADO POR PROFESSORES DOUTORES DO ITA.
- CERTIFICAÇÃO DE ESPECIALISTA EM DATA SCIENCE PELO ITA.
- CURSO À DISTÂNCIA, COM AULAS ON-LINE E SÍNCRONAS.
- ACESSO DIRETO AO CORPO DOCENTE E BIBLIOTECA DO ITA.

MAIORES INFORMAÇÕES ACESSE O SITE.

APONTE A CÂMERA DO CELULAR E
FAÇA SUA PRÉ-INScrição PARA
O PROCESSO SELETIVO.



IBAPE-PR
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



www.ibapepr.org.br - (41) 98773-5123

Pré-Inscrição Aberta para o Processo Seletivo do Curso de Especialização pelo ITA – Instituto Tecnológico de Aeronáutica

Muito Obrigado!

Eng. Luciano Ventura

(41) 9 9975-2435

[E-mail: avaliador.com@gmail.com](mailto:avaliador.com@gmail.com)



Luciano Ventura



https://www.instagram.com/luciano_ventura/?igshid=MzM5NGUyNmU2YQ%3D%3D

