



NORMA DE VISTORIA CAUTELAR

DIRETORIA DO IBAPÉ-MG

Frederico Correia Lima Coelho
Presidente

Clémenceau Chiabi Saliba Júnior
Vice Presidente

Aurélio José Lara
Diretor Técnico

Alencar de Souza Filgueiras
Diretor Administrativo

Hélio Salatiel Queiroga
Diretor Financeiro

Kleber José Berlando Martins
Diretor de Relações Públicas

Marcelo Rocha Benfica
Diretor de Relações com o Judiciário

Edson Garcia Bernardes
Diretor de Relações com o Mercado

Ari Gustavo Daibert Pinto
Diretor Adjunto de Relações com o Judiciário

Dilvar Oliva Salles
Diretor Adjunto Administrativo

Alexandre Deschamps Andrade
Diretor Adjunto de Relações com o Judiciário

Christiane Kelly B. Castro de Souza
Diretora Adjunto Administrativo

Daniel Rodrigues Rezende Neves
Diretor Técnico Adjunto

Polyanna Limas Veras
Diretor Adjunto de Relações Públicas

Sede:

Av Álvares Cabral, 1600 - 2º Andar - Sala 16
Bairro: Santo Agostinho - Belo Horizonte - MG
CEP: 30170-001

Telefax: (31) 3275-0101 | 3275-0102

E-mail: secretaria@ibapemg.com.br
Web-Site: www.ibapemg.com.br

Aprovado pela Comissão em:
30/05/2014

Aprovado em Assembléia Geral
Extraordinária de:
11/08/2014

COORDENAÇÃO:

Daniel Rodrigues Rezende Neves

RELATORIA:

Valéria das Graças Vasconcelos

COLABORADORES:

Amarilis Coelho Barroso Magalhães
Aurélio José Lara
Frederico Alexandre Costa Alves
Kleber José Berlando Martins
Leirson Arnes Cunha
Paulo Roberto Santana Silvino

REVISÃO:

Frederico Correia Lima Coelho
Clémenceau Chiabi Saliba Júnior



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

Sumário

Prefácio	3
Introdução	4
Capítulo 1- Generalidades	5
1.1 Objetivo	5
1.2 Referências Normativas	6
1.3 Atribuições Profissionais	7
1.4 Termos e Definições	8
1.5 Objetos da Vistoria	15
1.6 Equipamentos Necessários para a Realização da Vistoria	15
Capítulo 2 – Metodologia	16
2.1 Identificação dos Imóveis a serem Vistoriados	16
2.2 Da Vistoria no Imóvel	16
2.2.1 Coleta das Informações Básicas	16
2.2.2 Identificação dos Danos Aparentes	16
Capítulo 3 – Compilação das Informações Obtidas na Vistoria	17
3.1 Elaboração Final do Laudo	17
3.1.1 Tópicos Essenciais do Laudo	17
3.1.2 Apresentação do Relatório Fotográfico	18
3.1.3 Entrega dos Trabalhos	18
Capítulo 4 – Informações Complementares	19
4.1 Em Caso de Proibição da Vistoria	19
4.2 Coleta das Assinaturas	19
Capítulo 5 – Do Preenchimento da ART e da RRT	19



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

Prefácio

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais (IBAPE-MG) foi fundado no dia 03 de julho de 1979, após diversos profissionais da área de engenharia, de arquitetura e de agronomia terem se reunido no auditório da Sociedade Mineira de Engenheiros - SME - para discutir a possibilidade de fundar um Instituto de Engenharia de Avaliações e Perícias, nos moldes dos institutos já existentes em outros estados.

O objetivo da criação deste Instituto era o de congregar profissionais das diversas modalidades da Engenharia e da Arquitetura, de forma a criar e aprimorar técnicas já existentes para fins de amparar e instruir profissionais que militam nas áreas de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Desde a sua criação, o Instituto vem promovendo Cursos técnicos, Seminários, Simpósios, Congressos, Workshops, Estudos, dentre outras atividades similares na área de Perícia, de forma a aprimorar o conhecimento dos profissionais já atuantes, bem como, capacitar aqueles profissionais que estão iniciando as suas atividades nesta área.

Para a elaboração desta Norma Técnica, foram realizados diversos encontros entre os profissionais que participaram do desenvolvimento da mesma, de forma a agrupar todas as informações importantes e necessárias à sua criação, de forma a gerar um documento técnico capaz de instruir o profissional quanto aos procedimentos exigidos, dar subsídio aos contratantes para verificação do trabalho realizado, bem como balizar as propostas comerciais para o desenvolvimento dos trabalhos.

Esses documentos técnicos têm-se mostrado importante ferramenta para análise de responsabilidades por eventuais danos, anomalias e falhas existentes em imóveis limítrofes a uma dada obra.

O presente texto encontra-se em vigor desde sua aprovação pela Assembléia Geral, realizada em 11/08/2014, na sede do IBAPE/MG.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

Introdução

Diz a máxima popular: “Prevenir é melhor que remediar”. Neste sentido, a Norma de Vistoria Cautelar tem o mesmo propósito. Desde os primórdios da humanidade temos registros das necessidades de se criar e transformar o ambiente em nossa volta, entretanto, nem sempre foi tão latente o desejo de se prolongar a perenidade de uma vida tranquila e sustentável, como ocorre neste século XXI. Este fato não é diferente com relação às edificações, terrenos e bens agregados a estes.

Quando as edificações tornam-se alvos de intervenções que serão realizadas no seu entorno, faz-se necessário preliminarmente a realização de uma vistoria, com o intuito de retratar tecnicamente a situação atual do bem que se almeja salvaguardar, para fins de resguardar - de forma justa e imparcial - tanto a construtora, quanto o vizinho da futura obra. Essa vistoria, portanto, busca preservar o direito das partes, além de exercer a boa fé e a imparcialidade.

Lamentavelmente temos notícias de litígios judiciais e extrajudiciais que poderiam ter sido minimizados ou até mesmo evitados, se - de alguma forma - uma vistoria cautelar houvesse sido realizada. Aliás, é importante destacar que uma das grandes premissas da vistoria cautelar, como informa o próprio sentido do nome, é agir com cautela. Dessa forma, a vistoria cautelar deve ser vista como elemento essencial antes de qualquer intervenção construtiva.

Com o intuito de orientar o profissional habilitado e tecnicamente qualificado, a Norma de Vistoria Cautelar vem preencher uma lacuna há muito percebida pelos técnicos da engenharia, da arquitetura e de atividades correlatas. Assim, esses profissionais passam a ter uma recomendação normatizada sob os itens essenciais de um procedimento que visa - antes de tudo - a ser imparcial e retratar a realidade.

A utilização cada vez mais sistemática e constante da aplicação dos procedimentos recomendados pela Norma de Vistoria Cautelar produzirá uma sensação de transparência nas relações pessoais e profissionais, uma vez que a técnica profissional será o norteador dos trabalhos e também produzirá valor agregado a essas edificações e obras de engenharia.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

Capítulo 1 – Generalidades

1.1 Objetivo

Esta norma fixa as diretrizes básicas como os conceitos, a terminologia, as convenções, as notações, os critérios e os procedimentos relativos às vistorias cautelares, que seguem descritas abaixo, cuja realização é de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, de acordo com a Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 e demais resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - C.A.U, de acordo com a Lei Federal 12.378 de 31/12/2010.

Essa normatização apresenta os seguintes objetivos:

- a) Classifica a sua natureza;
- b) Institui a terminologia, as convenções e as notações a serem utilizadas;
- c) Define a metodologia básica aplicável;
- d) Estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos;
- e) Prescreve diretrizes para apresentação de laudos.

A Vistoria Cautelar tem o objetivo de vistoriar e analisar tecnicamente o estado geral dos imóveis vizinhos confrontantes com uma obra a ser edificada e as imediações desta. Serão analisadas e relatadas as condições físicas e estruturais dos imóveis, as características construtivas, as anomalias, os defeitos e os danos físicos existentes. Estes dados deverão ser documentados, registrados e ainda fotografados na data da vistoria.

Recomenda-se a Vistoria Cautelar em período anterior à realização da obra e como procedimento de prevenção e precaução.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

1.2 Referências Normativas

As normas, resoluções e leis relacionadas a seguir contêm disposições que constituem prescrições para esta norma. Cumpre salientar que as edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação.

Como toda norma está sujeita à revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta, que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes da legislação e normas citadas a seguir:

- NBR 13.752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR-5.674/2012 - Manutenção de edificações – Procedimento - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 12.722/1992 - Discriminação de serviços para construção de edifícios - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 16.280/2014 – Gestão de Reformas em Edificações - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- Norma de Inspeção Predial do IBAPE NACIONAL (2012);
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nos 6.766/79 e 9.785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

1.3 Atribuições Profissionais

a) Leis Federais -

a.1) Lei Federal Nº 5.194 de 24/12/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências;

a.2) Lei Federal Nº 6.496/1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” –A.R.T. na prestação de serviços de Engenharia e de Agronomia;

a.3) Lei Federal Nº 12.378, de 31/12/2010, que regulamenta o exercício de Arquitetura e Urbanismo;

b) Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e - particularmente -

b.1) Resolução Nº 218, de 27/06/1973, que fixa as atribuições do Engenheiro e Agrônomo nas diversas modalidades;

b.2) Resolução Nº 282, de 24/08/1983, que dispõe sobre o uso obrigatório do título profissional e número de Carteira do CREA nos documentos de caráter técnico e técnico-científico;

b.3) Resolução Nº 345, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

b.4) Resolução Nº 425, de 18/12/1998, que dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica –A.R.T.;

b.5) Resolução Nº 1.002, de 26/11/2002, que adota o código de Ética Profissional.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

1.4 Termos e Definições

ANOMALIA

Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

ASSISTENTE TÉCNICO

Profissional legalmente habilitado pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia, e pelos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo, indicado e contratado pela parte para orientá-la, assistir aos trabalhos periciais em todas as fases da perícia e, quando necessário, emitir seu parecer técnico.

ÁREA DE INFLUÊNCIA DO CANTEIRO DE OBRA

Perímetro dentro do qual estão contidos os imóveis que, por orientação de profissional competente e por definição do Contratante, serão vistoriados e descritos no laudo.

AVARIA

Dano causado a qualquer bem, ocasionado por defeito ou por outra causa externa a ele.

BEIRAL

Prolongamento do telhado para além da parede externa, protegendo-a da ação das chuvas.

CAPILARIDADE

Nos tijolos, nas argamassas e nos concretos porosos, em contato com uma superfície úmida, a água sobe por veios ou canais por “ascensão capilar”, até atingir o equilíbrio, que poderá variar a altura de acordo com os materiais envolvidos.

CARBONATAÇÃO

É o processo pelo qual o concreto sofre a agressão por dióxido de carbono presente no meio, transformando o hidróxido de cálcio presente, em carbonato de cálcio mais água, gerando a diminuição da alcalinidade da peça e a redução de volume (retração por carbonatação).

COBRIMENTO

Capeamento da armação em uma peça de concreto armado.

CONFORMIDADE

Atendimento a padrões estabelecidos e que podem ser os seguintes: projetos e memoriais descritivos; procedimentos executivos e de qualidade; boletins técnicos de produtos e procedimentos; dados de fabricantes de produtos / sistema / equipamentos / máquinas; normas técnicas.

CONSERVAÇÃO

Ato de conservar, manter em bom estado, resistir ao desgaste causado pelo tempo.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

CONSTRUÇÃO

Ato, efeito, modo ou arte de construir. Edificação.

CONSTRUIR

Edificar, levantar prédios. Conjunto de materiais e serviços com ordenação, conforme projeto visando à sua transformação num bem.

CONTRAVENTAMENTO

Sistema de ligação entre os elementos principais de uma estrutura com a finalidade de aumentar a rigidez da construção.

CONTRAVERGA

Viga de concreto usada sob a janela para evitar a fissuração da parede.

CORROSÃO

Ataque das armações através de processo de deterioração eletroquímica.

DANO

Ofensa ou diminuição do patrimônio moral ou material de alguém, resultante de delito extracontratual ou decorrente da instituição de servidão. De acordo com o Código de Defesa do Consumidor, são as consequências dos vícios e defeitos do produto ou serviço.

DECADÊNCIA

Perda, perecimento ou extinção de direito em si, por consequência da inércia ou negligência no uso de prazo legal ou direito a que estava subordinado.

DECREPITUDE

Depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normal.

DEFEITO

Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial de afetar a saúde ou à segurança do dono ou consumidor, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

DEPRECIAÇÃO

Ação ou efeito de depreciar. Baixar de preço ou de valor. Desvalorização.

DETERIORAÇÃO

Depreciação de um bem devido ao desgaste de seus componentes ou às falhas de funcionamento de sistemas, em razão de uso ou manutenção inadequados.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

DIVISA

Limite da propriedade que a separa da propriedade contígua, cuja definição é de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada.

DOMÍNIO

Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém; é a propriedade plena.

EFLORESCÊNCIA

São depósitos cristalinos de coloração branca, que vão para a superfície do revestimento, como, por exemplo, pisos (cerâmicos ou não), paredes e tetos, resultantes da migração de soluções aquosas, geradas a partir da dissolução de sais solúveis, componentes dos depósitos, que se evaporam posteriormente, deixando - no local de escoamento - um material resultante.

ENGENHARIA LEGAL

Ramo de especialização da engenharia dos profissionais registrados nos CREA's e nos CAU's que atuam na interface direito / engenharia, colaborando com juizes, advogados e as partes, para esclarecer aspectos técnico-legais envolvidos em demandas.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Situação física de um bem em decorrência de sua idade e condições de manutenção.

ESTALACTITE

Depósitos brancos – bicarbonato de cálcio – formados nos tetos, provenientes, geralmente, da cal livre do cimento, que reage com a água e o CO₂ do ar. É ocasionada, normalmente, por águas puras (chuva) que, por não conterem sais dissolvidos, tendem a dissolver a cal.

ESTANQUEIDADE

Propriedade conferida pela impermeabilização, de impedir a passagem de fluídos.

EXAME

Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas, móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa.

FALHA

Anomalia caracterizada pela perda precoce de desempenho de elementos e sistemas construtivos com origem na Manutenção, Operação e Uso.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

FISSURAS, TRINCAS E RACHADURAS

Manifestações patológicas observadas nas edificações, e/ou terrenos, que ocorrem normalmente em alvenarias, lajes, vigas, pilares, pisos, muros dentre outros elementos. Geralmente são causadas por acréscimos de tensões no elemento e seus materiais componentes. Tais anomalias são indícios da ocorrência de que o elemento, e seus materiais, foram condicionados a esforços superiores às suas capacidades resistivas. A partir disso, a consequência deste fenômeno é uma abertura no elemento cuja caracterização é conforme a espessura correspondente, conforme tabela 1 abaixo.

ANOMALIA	ABERTURA(mm)
FISSURA	até 0,50
TRINCA	acima de 0,50 até 1,00
RACHADURA	acima de 1,00 até 5,00
FENDA	acima de 5,00 até 10,00
BRECHA	acima de 10,00

IDADE ESTIMADA

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

Proteção mecânica das construções contra a passagem de fluídos.

INCÔMODO OU TRANSTORNO

Perturbação no uso do imóvel decorrente de ações externas com infringência do direito de vizinhança, de instituição de servidão, etc...

INFILTRAÇÃO

Percolação de fluído através dos interstícios de corpos sólidos.

INSTALAÇÃO

Conjunto de equipamentos e componentes destinados a desempenhar uma utilidade ou um serviço auxiliar.

LAUDO

Documento escrito e fundamentado, emitido por um especialista indicado por autoridade, relatando resultado de exames e vistorias, assim como eventuais avaliações com ele relacionado.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

LIDE

Conflito de interesses suscitado em juízo ou fora dele.

LIXIVIAÇÃO

É o processo pelo qual o concreto sofre a extração dos compostos solúveis, principalmente o hidróxido de cálcio presente no meio, através da dissolução deste em presença de água, gerando a diminuição da alcalinidade da peça.

MANCHAS

São diferenças de tonalidades em uma peça ou em elemento como piso, parede, viga, pilar, muro, dentre outros, originadas por consequência de irregularidades no funcionamento da construção.

MANUTENÇÃO

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 dos seus usuários.

MASTIQUE

Material de consistência pastosa, com cargas adicionais a si, adquirindo o produto final, consistência adequada para ser aplicado em calafetações rígidas, plásticas ou elásticas (ABNT – NBR 8.083/83)

MUTILAÇÃO

Depreciação de um bem devido à retirada de sistemas ou de componentes originalmente existentes.

NICHO

Reentrância feita na parede para abrigar armários, prateleiras ou guardar eletrodomésticos.

PADRÃO CONSTRUTIVO

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

PARECER TÉCNICO

Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

PATOLOGIAS

Danos e anomalias encontrados na edificação, e/ou terreno, que deixam o elemento em situação diferente da inicialmente concebida.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

PAVIMENTO

Conjunto de edificações cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a cobertura.

PERDA

Prejuízo, privação ou desaparecimento da posse ou da coisa possuída.

PÉ-DIREITO

Distância vertical entre o piso e o teto de uma edificação ou construção.

PERÍCIA

Atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou asserção de direitos.

PERITO

Profissional legalmente habilitado pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia, e pelos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo, com atribuições para proceder à perícia.

PILAR

Elemento estrutural vertical de concreto, madeira, aço, pedra ou alvenaria.

PILOTIS

Conjunto de colunas de sustentação do prédio que deixa livre o pavimento térreo.

PLATIBANDA

Moldura contínua, mais larga do que saliente, que contorna uma construção acima dos flechais, formando uma proteção ou camuflagem do telhado.

PROPRIEDADE

Relação de direito entre a pessoa e a coisa certa e determinada, a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. Quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada ou nua-propriedade.

PROPRIETÁRIO

Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação.

RUPTURA

Seccionamento integral ou parcial de um elemento ou componente que reduz significativamente sua capacidade de resistência.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

TERRENO-MOTIVO

Futura obra ou intervenção vizinha à edificação e/ou terreno, a ser vistoriado, causador da necessidade de realização do trabalho, preventivo, em questão.

USO

Finalidade da utilização do imóvel (residencial, comercial, industrial e outras).

VÍCIOS

Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou de 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.

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.

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.

VISTORIA

Constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem e/ou influenciam, sem a indagação das causas que o motivaram.

VISTORIA CAUTELAR

Constatação mediante exame circunstanciado dos imóveis localizados na área de abrangência de um canteiro de obras com o propósito de caracterizar a sua tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente e eventuais anomalias e falhas, bem como outras características importantes, devendo conter o registro fotográfico das anomalias e falhas identificadas no imóvel vistoriado.



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

1.5 Objetos da Vistoria

Serão considerados como objeto para a realização da vistoria cautelar os imóveis em geral, que estejam situados em área de influência do terreno onde será realizada a construção de obra nova e que podem ser os seguintes ou similares a estes:

- Edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares;
- Edificações comerciais;
- Edificações mistas;
- Galpões industriais;
- Instalações rurais;
- Postos de gasolina;
- Prédios públicos em geral, dentre outros.

1.6 Equipamentos Necessários para a Realização da Vistoria

Para a realização da vistoria é necessário que se utilize uma vestimenta adequada, de forma a prevenir acidentes e assegurar o bom desenvolvimento dos trabalhos. Além dessa obrigatoriedade, é fundamental estar de posse de materiais e de equipamentos que irão subsidiar a realização dos trabalhos.

Quanto às vestimentas e equipamentos, recomenda-se utilizar:

- Calça comprida;
- Botina com solado de borracha;
- Camisa com bolso;
- Capacete;
- Cinto de segurança para vistorias em altura.

Quanto aos acessórios, recomenda-se estar de posse dos seguintes itens:

- Máquina fotográfica, incluindo baterias e pilhas reservas;
- Pranchetas;
- Lápis coloridos, borracha, caneta e papel;
- Lanterna, canivete e chave de fenda;
- Trena e nível de mão;
- Rádio de comunicação.



Capítulo 2 – Metodologia

2.1 Identificação dos Imóveis a Serem Vistoriados

Caberá ao Contratante dos Serviços determinar os imóveis que serão objetos de vistoria e fazer o contato prévio com os proprietários / ocupantes dos mesmos. Ao profissional contratado caberá alertar sobre a conveniência / imprescindibilidade de vistorias em outra(s) edificação(ões) que também esteja(m) localizada(s) em área de influência da obra, e que, por ventura, não tenha(m) sido apontada(s) pelo contratante.

Para essa atividade, devem ser tomadas as seguintes premissas:

- O projeto de Implantação do novo Empreendimento, inclusive com tipo de fundação a ser utilizada;
- Inexistência de padronização quanto ao raio de influência;
- Vistoria no mínimo de todos os confrontantes do terreno onde será realizada a futura obra.

2.2 Da Vistoria no Imóvel

A vistoria no imóvel tem como objeto principal examinar as características físicas para estimação do padrão construtivo, da tipologia, do estado de conservação e da idade aparente, além de identificar a existência de falhas e de danos existentes na presente edificação.

Deverão ser observados os seguintes preceitos:

2.2.1 Coleta das Informações Básicas

- Endereço do imóvel vistoriado;
- Infraestrutura urbana da região;
- Quantificação da área de terreno do imóvel vistoriado e da edificação;
- Identificação dos elementos estruturais, de vedação, de acabamento e de cobertura, inclusive dos muros divisórios;
- Classificação do padrão construtivo da edificação vistoriada;
- Elaboração de croqui de localização da edificação vistoriada, em relação ao lote destinado às futuras obras;
- Elaboração do croqui da edificação vistoriada.

2.2.2 Identificação dos Danos Aparentes

- Constatação técnica das falhas e danos existentes na edificação vistoriada, através da inspeção visual, com o registro fotográfico dos danos;
- Apontamento e localização dos registros técnicos fotográficos das falhas e danos identificados na edificação, através de croqui da edificação;
- Informe de advertência na casualidade da constatação visual de avaria estrutural concernente à solidez e segurança da edificação;
- Descrição do estado de conservação dos elementos vistoriados.



Capítulo 3 – Compilação das Informações Obtidas na Vistoria

3.1 Elaboração Final do Laudo

3.1.1 Tópicos Essenciais do laudo

O Laudo de Vistoria Cautelar deverá conter no mínimo os seguintes itens:

a) Considerações Gerais

- Contratante
- Finalidade
- Objetivo do laudo
- Endereço da obra
- Endereço do imóvel objeto de vistoria
- Data e hora da(s) vistoria(s)
- Nome do acompanhante da vistoria
- Metodologia Aplicada
- Declaração de Autonomia Profissional
- Condições e Limitações

b) Descrição do Imóvel que Receberá a Nova Edificação

- Proprietário
- Localização
- Características gerais da obra, inclusive o tipo de fundação, aterros, desaterros e contenções
- Características das Vias de Acesso
- Tipo de ocupação circunvizinha
- Topografia

c) Vistorias

- Dados do Proprietário do imóvel objeto da vistoria (Identificação/Qualificação/Contatos)
- Endereço do imóvel objeto de vistoria
- Características físicas do imóvel vistoriado
- Danos e falhas aparentes/Interferências Verificadas

d) Encerramento

- Considerações Finais
- Nome, graduação e nº do CREA ou CAU do profissional responsável pela elaboração do laudo
- Assinatura do profissional responsável pela elaboração do laudo
- Indicação do número do IBAPE



Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

e) Anexos

- Fotografias do Imóvel Vistoriado
- Fotografias do Lote / Terreno onde será construída a futura obra
- Foto aérea da região onde o imóvel vistoriado encontra-se posicionado
- Croquis da edificação indicando os danos aparentes
- Croquis contendo a localização do imóvel vistoriado, em especial com explicitação de sua posição em relação ao Lote / Terreno onde serão realizadas as futuras obras
- ART ou RRT devidamente registrada

3.1.2 Apresentação do Relatório Fotográfico

Considerando que as fotografias poderão ser utilizadas futuramente em análises, tanto no âmbito administrativo, quanto no contencioso, se for o caso, recomenda-se que as mesmas obedeçam aos seguintes critérios:

- Impressão em resolução adequada;
- Impressão em cores;
- No máximo duas fotografias por página;
- Numeração em ordem crescente, idêntica à utilizada no croqui da edificação;
- Legenda resumida contendo a identificação do dano / falha, bem como a sua localização;
- Indicação dos danos / falhas identificados, de forma a facilitar a visualização dos mesmos.

3.1.3 Entrega dos Trabalhos

O laudo de vistoria cautelar deverá ser elaborado de forma individualizada, ou seja, um laudo para cada imóvel vistoriado.

Recomenda-se que o laudo seja reproduzido em no mínimo 02 (duas) vias impressas: uma das vias deverá ser entregue ao proprietário da obra, que ficará responsável pelo seu arquivamento; e a outra via deverá ser entregue ao proprietário do imóvel vistoriado, que também ficará responsável pelo seu arquivamento.



Capítulo 4 – Informações Complementares

4.1 Em caso de Proibição da Vistoria

- Proceder o envio de correspondência e/ou notificação sob protocolo, registrando a tentativa de realização da vistoria;
- Interpor Ação Judicial ou Extra Judicial de Vistoria Cautelar Antecipada de Prova.

Cumpra salientar que as medidas citadas acima ficarão sob a responsabilidade do contratante dos serviços.

4.2 Coleta das Assinaturas

- Será de responsabilidade da empresa contratante, a coleta de assinatura dos proprietários / ocupantes dos imóveis vistoriados;
- O fato de o proprietário/ocupantes se recusar a assinar o laudo de vistoria cautelar, não invalidará as informações contidas neste.

Capítulo 5 – Do Preenchimento da ART e da RRT

O preenchimento da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA - será obrigatório para os engenheiros, conforme Resolução nº 425, de 18 de dezembro de 1998 do CONFEA, que dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e dá outras providências, bem como o preenchimento da RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do CAU, que também será obrigatório para os Arquitetos, de acordo com a Lei Federal 12.378 de 31/12/2010.