

# Planejamento

---

## Vistoria de vizinhança

Documento elaborado como medida preventiva registra as condições dos imóveis vizinhos antes do começo das obras

Reportagem: Rodnei Corsini

Edição 40 - Setembro/2011

Antes de dar início a uma nova obra, é altamente recomendável que se faça um Laudo de Vistoria de Vizinhança. Trata-se de um documento que registra as condições de conservação dos imóveis próximos ao canteiro antes das atividades de construção. "O laudo é o resultado de uma vistoria em que se registra o estado do imóvel cômodo por cômodo", diz Rejane Berezovsky, diretora-administrativa do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Ibape-SP).



O laudo de vistoria, feito por um perito - em geral, engenheiro civil -, descreve por escrito as condições de conservação e as possíveis anomalias e danos do imóvel vizinho. É feito, também, um registro fotográfico desses problemas. Se há uma trinca, por exemplo, ela é descrita e fotografada. "O laudo pode checar itens como condições da pintura e dos revestimentos, pontos de infiltração, entre outros", diz Rodrigo Moraes, diretor de produção e engenharia da Construtora Carrara. "Isso é feito para evitar que se culpe a obra por problemas que um imóvel vizinho já apresentava", completa o diretor da construtora de Belo Horizonte.

"Se o proprietário do imóvel alega que sofreu um dano que não existia antes da construção, verifica-se se existe a responsabilidade da construtora", explica Rejane. A obra, portanto, não é responsabilizada automaticamente por qualquer anomalia dessa natureza - sempre é feita a investigação da origem do dano.

Moraes relembra um caso, de quase dois anos atrás, em que a construtora recebeu a reclamação do vizinho de uma obra. Depois de feita a terraplenagem, o proprietário alegou que o muro de sua residência havia trincado. "Mas o perito já tinha identificado e registrado que as trincas eram anteriores à implantação da obra. Essa foi nossa defesa", diz. Segundo Moraes, o vizinho acabou desistindo de processar a empresa.

### Como o laudo é feito

O laudo não tem um modelo ou formato definitivo, nem uma norma técnica específica para sua

elaboração. Rejane diz que a entidade de que faz parte, o Ibape-SP, dá orientações para elaborar esse laudo, mas cada profissional pode personalizá-lo com outras informações complementares. Há alguns itens básicos fundamentais: endereço, data da vistoria, autor da vistoria, características do imóvel (padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação). Além desses itens, também é essencial descrever o que foi observado na vistoria. Na descrição, são destacadas as condições do imóvel e o estado de conservação. É necessário, também, fotografar qualquer ocorrência.

É recomendável fazer a perícia na vizinhança antes de iniciar qualquer tipo de trabalho na obra. A construtora Carrara, por exemplo, contrata o perito, envia uma carta comunicando aos vizinhos sobre o que vai ser feito e, com a autorização deles, faz a vistoria. Por fim, a empresa fica com o documento e as fotos (digitais, gravadas em CD) e envia um material idêntico ao proprietário do imóvel vistoriado.

## DICAS

» É recomendável que o profissional que vai emitir o laudo tenha capacitação e treinamento específicos para fazer a vistoria. O documento é válido desde que tenha a assinatura de um profissional (engenheiro civil ou arquiteto) registrado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea).



» O registro do laudo em cartório não é obrigatório, mas é uma prática seguida por algumas construtoras. No momento em que se registra o laudo no cartório, você oficializa a data de execução dele.

» Uma recomendação prática é que sejam vistoriados os imóveis dentro de 20 m do perímetro da obra, que podem ser afetados em obras de fundação um pouco mais agressivas. A Construtora Carrara, em geral, vistoria os dois vizinhos laterais e o de fundo.

» Os vizinhos não são obrigados a receber a vistoria do imóvel, nem a corrigir qualquer anomalia constatada na perícia. No laudo, entretanto, são registradas todas as eventuais condições de risco da construção.

## MODELO DE LAUDO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel situado a: *endereço*

De propriedade do Sr. (a): *nome do proprietário*

O presente "auto de vistoria" foi executado pelos abaixo-assinados, datado de (*data*) para todos os fins e efeitos de direito.

**Estado de imóvel:**            ( ) Novo            ( ) Excelente            (X) Bom            ( ) Regular            ( ) Mal conservado

**Idade aproximada do imóvel:** (45) Anos            ( ) Meses            ( ) Dias            ( ) Semanas

**Danos existentes:** Indicar com "X" apenas a situação (SIM ou NÃO)

1 Hall de entrada. Existem danos?            (X) Sim            ( ) Não

2 Hall de circulação. Existem danos?            ( ) Sim            (X) Não

3 Escadas. Existem danos?            (X) Sim            ( ) Não

4	Salas. Existem danos?	( ) Sim	(X) Nao
5	Quartos. Existem danos?	( ) Sim	(X) Nao
6	Banheiros. Existem danos?	( ) Sim	(X) Nao
7	Cozinha. Existem danos?	(X) Sim	( ) Nao
8	Outras dependências. Existem danos?	( ) Sim	(X) Nao
9	Dependências externas. Existem danos?	(X) Sim	( ) Nao

**Descrição geral:** *Porta da sala agarrando, vidro quebrado*

**1 Estado geral do imóvel**

A) Assoalhos bons	(X) Sim	( ) Nao
B) Tetos bons	(X) Sim	( ) Nao
C) Paredes boas	(X) Sim	( ) Nao
D) Portas boas	( ) Sim	(X) Nao
E) Janelas boas	(X) Sim	( ) Nao
F) Rodapés bons	(X) Sim	( ) Nao
G) Pintura em bom estado de conservação	(X) Sim	( ) Nao

**Descrição geral:** *(Em branco na ausência de anomalias)*

**2 Instalações elétricas**

Tomadas, interruptores e bocais. Em perfeito estado de funcionamento? (X) Sim ( ) Nao

**Descrição geral:** *(Em branco na ausência de anomalias)*

**3 Instalações sanitárias**

Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias e vasos sanitários. Em perfeito estado de funcionamento? (X) Sim ( ) Nao

**Descrição geral:** *(Em branco na ausência de anomalias)*

**4 Instalações diversas**

Esquadrias, vidros, chaves internas e externas, tanque de lavar roupas, azulejos, boxe. Em perfeito estado de conservação? (X) Sim ( ) Nao

**Descrição geral:** *(Em branco na ausência de anomalias)*

**5 Relação do estado de cada compartimento, móveis e utensílios**

Esquadrias, vidros, chaves internas e externas, tanque de lavar roupas, azulejos, boxe. Em perfeito estado de conservação?

Varanda: OK Pintura: OK  
Sala: OK Piso: OK

**1º Quarto: casal**      **2º e 3º Quarto: solteiro**

Piso: OK      Piso: OK  
Porta, janela, grade, rodapé: OK      Porta, janela, grade, rodapé: OK  
Pintura: OK      Pintura: OK

**Banheiro social**

Azulejo: OK      Pia, descarga, vaso sanitário, bidê: OK  
Piso: OK      Chuveiro: OK  
Box: OK      Armário: OK

**Cozinha: em bom estado**

Azulejo: *apresentando duas trincas próximas à janela*

Piso: OK      Pia e torneira: OK  
Forro: OK      Portas, grades: OK

**Circulação interna: OK, considerando infiltração aparente no teto.**

**Área de serviço: OK, apresentando apenas desgaste natural em relação ao acabamento.**

**Observações:** *Muro de divisa aparentemente em bom estado. De acordo com a proprietária, em movimentação de terra anterior houve aparecimento de trincas e afastamento em 2 pontos.*

O presente instrumento é um laudo de vistoria preventiva.      Vistoriador: *(nome)*      Proprietário: *(nome)*

## Anexos

