

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS**  
Departamento de Engenharia de Materiais e Construção  
Curso de Especialização em Construção Civil

Thayná Vieira Reis

**VISTORIA TÉCNICA DE RECEBIMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL:  
Detecção de anomalias**

Belo Horizonte  
2021

Thayná Vieira Reis

**VISTORIA TÉCNICA DE RECEBIMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL:  
Detecção de anomalias**

Monografia de especialização apresentada ao Departamento de Engenharia de Materiais e Construção da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Construção Civil.

Orientador: Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte  
2021

R375v Reis, Thayná Vieira.  
Vistoria técnica de recebimento de obras de construção civil  
[recurso eletrônico]: detecção de anomalias /Thayná Vieira Reis. – 2021.  
1 recurso online (53 f. : il., color.) : pdf.

Orientador: Adriano de Paula e Silva.

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em  
Construção Civil da Escola de Engenharia da UFMG.

Bibliografia: f. 52-53.

Exigências do sistema: Adobe Acrobat Reader.

1. Construção civil. 2. Patologia de construção. 3. Construção civil –  
Avaliação. I. Paula e Silva, Adriano de. II. Universidade Federal de Minas  
Gerais. Escola de Engenharia. III. Título.

CDU: 69



## ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA

ALUNO: THAYNÁ VIEIRA REIS

MATRÍCULA: 2019720102

### RESULTADO

Aos 21 dias do mês de dezembro de 2021 realizou-se a defesa da MONOGRAFIA de autoria do aluno acima mencionado sob o título:

"VISTORIA TÉCNICA DE RECEBIMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL: DETECÇÃO DE ANOMALIAS"

Após análise, concluiu-se pela alternativa assinalada abaixo:

X APROVADO

APROVADO COM CORREÇÕES

REPROVADO

NOTA: 94

CONCEITO: A

### BANCA EXAMINADORA:

Nome

Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Assinatura

Nome

Profª. Drª. Cristiane Machado Parisi Jonov

Assinatura

O candidato faz jus ao grau de "ESPECIALISTA EM CONSTRUÇÃO CIVIL: "GESTÃO E AVALIAÇÕES NAS CONSTRUÇÕES"

Belo Horizonte, 21 de dezembro de 2021

Antonio Neves de Carvalho Jr

Assinado de forma digital por  
Antonio Neves de Carvalho Jr  
Dados: 2021.12.24 02:03:08  
-03'00'

Coordenador do Curso

*Wellington, por ser apoio.  
A Claudineia, por ser segurança.  
Ao Helielton, por ser companheirismo.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus por me permitir realizar mais esse sonho.

Aos meus pais e ao meu namorado por todo o apoio e incentivo.

Aos professores por tanto conhecimento e aprendizado, em especial ao meu orientador, professor Adriano, com quem aprendi muito e possuo grande admiração.

A Anna, Fernanda e Regina pela parceria ao longo de todo curso.

## Resumo

A aquisição de um imóvel, além de um momento de euforia e realização, deve ser de muita atenção e cuidado. Não são raros os casos de pessoas que enfrentaram ou estão enfrentando diversos problemas com edificações novas, recém ocupadas, sejam esses provocados por erros nos processos construtivos, falhas de projeto, má qualidade da execução ou negligência dos profissionais e empresa responsável. O presente trabalho tem como objetivo demonstrar como uma vistoria técnica realizada no ato de recebimento de um imóvel por profissional capacitado e habilitado proporciona segurança aos proprietários e garante que o sonho da casa própria ou o investimento realizado não se torne um momento difícil e exaustivo. A finalidade da vistoria técnica de recebimento de obras de construção civil é a constatação dos serviços executados perante o que foi negociado entre as partes envolvidas, verificando-se as condições físicas da edificação, o correto funcionamento dos sistemas e a conformidade em relação ao memorial descritivo, projetos e documentos. No decorrer da vistoria de recebimento podem ser identificadas anomalias, defeitos ou vícios. Esses, quando detectados de forma precoce, possibilita acionar os responsáveis e solicitar uma solução prévia, evitando a evolução dos problemas e futuras “dores de cabeça”. A pesquisa exploratória em referenciais teóricos como normas, resoluções e documentos técnicos, os dados quantitativos de pesquisas que apontam o desejo de aquisição de imóveis novos pela população e o número de reclamações originadas de vícios nos imóveis realizadas pelos adquirentes, além da apresentação de diversos casos noticiados de problemas com imóveis e de um estudo de caso real de um imóvel residencial unifamiliar novo, recém entregue aos proprietários, que apresentou diversos problemas, dentre vícios ocultos e aparentes elucidam a importância da vistoria de recebimento de obras.

**Palavras-chave:** Edificações novas. Recém ocupadas. Vistoria técnica. Vistoria técnica de recebimento de obras. Anomalias. Defeitos. Vícios.

## **Abstract**

Purchasing a property, in addition to a moment of euphoria and accomplishment, must receive a lot of attention and care. It is not rare cases of people who have faced or are facing various problems with new buildings, recently busy, be these are caused by errors in the construction processes, design flaws, poor quality of execution or negligence of professionals and responsible company. The present work aims at demonstrate how a technical inspection carried out upon receipt of a property by a trained and qualified professional provides security to owners and ensures that the dream of home ownership or the investment made don't become a difficult and exhausting time. Purpose of technical inspection for receiving civil construction works is the verification of services performed in view of what was negotiated between the parties involved, checking the physical conditions of the building, the correct functioning of systems and compliance with the descriptive memorial, design and documents. During the reception inspection, anomalies, defects or addictions may be identified. These, when detected early, makes it possible to trigger those responsible and request a prior solution, avoiding the evolution of problems and future "headaches". Exploratory research in theoretical frameworks such as standards, resolutions and technical documents, the quantitative data from surveys that point out the population's desire to acquire new properties and the number of complaints arising from defects in properties made by purchasers, in addition to the presentation of several reported cases of problems with real estate and a real case study of a new single-family residential property, newly delivered to the owners, which presented several problems, between hidden and apparent vices, they elucidate the importance of inspecting the reception of works.

**Key words:** New buildings. Recently busy. Technical inspection. Technical inspection of receiving works. Anomalies. Defects. Addictions



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Desejo de compra de imóvel.....	12
Figura 2 – Preferência dos consumidores.....	13
Figura 3 - Pretensão de compra de imóveis.....	13
Figura 4 - Progressividade Diagnóstica.....	19
Figura 5 – Nível de bolha para verificação do nivelamento do piso.....	24
Figura 6 - Nível de bolha para verificação do nivelamento da parede.....	25
Figura 7 – Dispositivo para teste de funcionamento de tomadas.....	26
Figura 8 – Checklist de Vistoria de Recebimento – Entrevista com os proprietários.....	33
Figura 9 – Execução do contrapiso para assentamento do revestimento cerâmico.....	36
Figura 10 – Forro danificado devido a vazamentos.....	37
Figura 11 – Deslocamento da bancada da cozinha.....	38
Figura 12 – Deslocamento da bancada da pia da cozinha.....	39
Figura 13 – Demarcação no revestimento para demolição.....	40
Figura 14 - Demarcação no revestimento para demolição.....	40
Figura 15 – Torneira do banheiro social com oxidação.....	41
Figura 16 – Mal assentamento do alisar e manchas no marco.....	42
Figura 17 – Emenda no alisar da porta.....	43
Figura 18 – Porta de madeira com lascas e estufamento.....	44
Figura 19 – Piso cerâmico do imóvel danificado.....	44
Figura 20 – Piso cerâmico do imóvel danificado.....	45
Figura 21 – Danos no piso e má execução do rejunte.....	45
Figura 22 – Mal assentamento do piso e rodapé.....	46
Figura 23 – Falta de complemento do rodapé.....	46
Figura 24 – Mancha no piso.....	47
Figura 25 – Substituição do piso e rodapé cerâmico por piso vinílico e rodapé de PVC.....	48
Figura 26 - Mancha no teto devido a infiltração.....	49
Figura 27 - Mancha devido a infiltração.....	49
Figura 28 - Mancha no teto devido a infiltração.....	50
Gráfico 1 - Principais motivos de reclamações contra construtoras.....	15
Quadro 1 - Problemas em edificações novas.....	30

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABRAIN	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
IBAPE-MG	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Minas Gerais
IBAPE-SP	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica

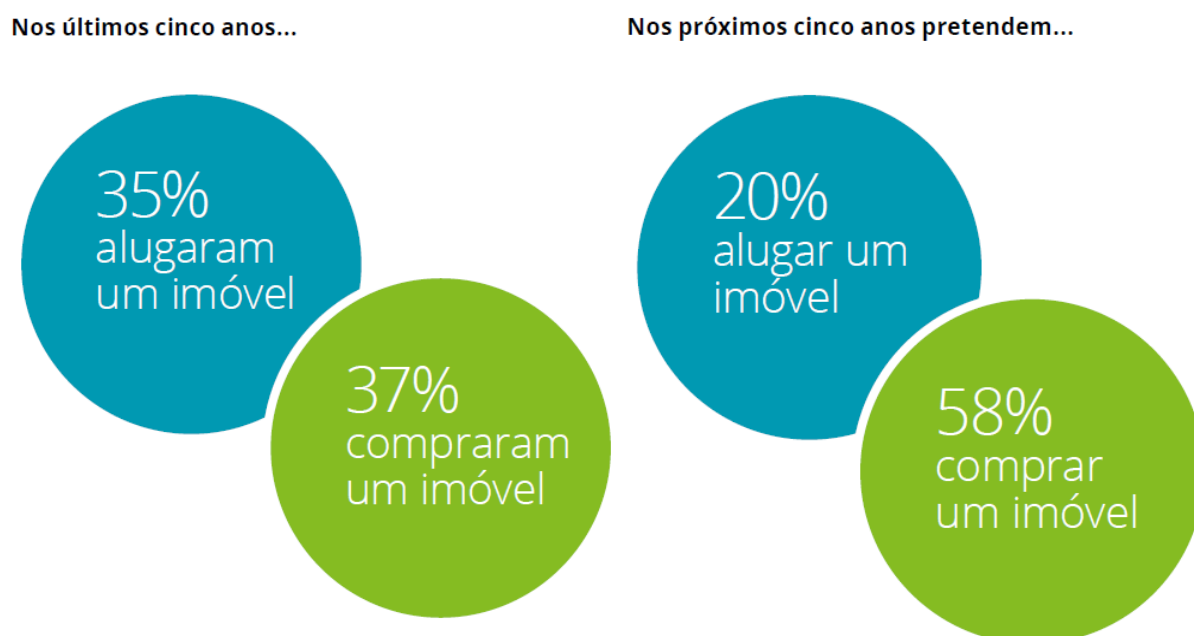
## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Objetivo Geral</b> .....	<b>17</b>
<b>2.2</b>	<b>Objetivos Específicos</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA</b> .....	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>ENGENHARIA DIAGNÓSTICA</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>VISTORIAS</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRAS</b> .....	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Documentação para análise</b> .....	<b>22</b>
<b>6.2</b>	<b>Verificação do imóvel</b> .....	<b>22</b>
<b>6.3</b>	<b>Uso de equipamentos</b> .....	<b>23</b>
<b>6.4</b>	<b>Laudo técnico de vistoria de recebimento</b> .....	<b>26</b>
6.4.1	Tópicos do laudo .....	27
6.4.2	Checklist .....	28
6.4.3	Relatório fotográfico .....	28
<b>6.5</b>	<b>Legislação</b> .....	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>ANOMALIAS EM EDIFICAÇÕES NOVAS</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>ESTUDO DE CASO</b> .....	<b>32</b>
<b>8.1</b>	<b>Dados do imóvel</b> .....	<b>33</b>
<b>8.2</b>	<b>Entrevista</b> .....	<b>33</b>
<b>8.3</b>	<b>Anomalias e inconformidades</b> .....	<b>36</b>
8.3.1	Garagem, área externa e área de serviço .....	36
8.3.2	Cozinha .....	38
8.3.3	Banheiros .....	39
8.3.4	Portas de madeira .....	41
8.3.5	Pisos e rodapés .....	44
8.3.6	Cobertura e tetos .....	48
<b>9</b>	<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>51</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>52</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A conquista da casa própria é um desejo compartilhado por grande parte da população. Pesquisa realizada pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) e Deloitte (2019) com alguns consumidores, demonstrou que, nos últimos cinco anos, 37% adquiriram um imóvel e mais da metade (58%) declarou que pretende comprar um imóvel nos próximos cinco anos, conforme Figura 1.

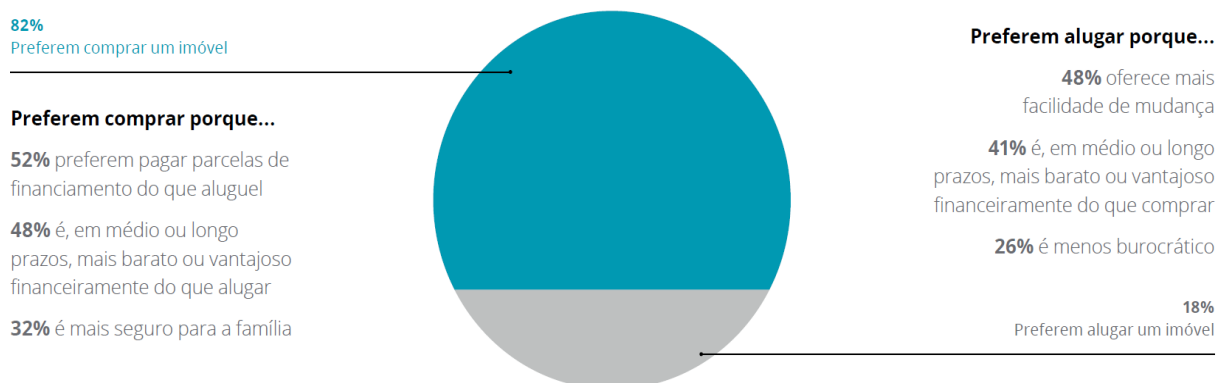
**Figura 1 – Desejo de compra de imóvel**



Fonte: Abrainc; Deloitte (2019)

A preferência pela compra deve-se a fatores como a opção pelo pagamento das parcelas do financiamento ao invés do aluguel, vantagem financeira a médio e longo prazo e segurança familiar, como apontado pela Figura 2.

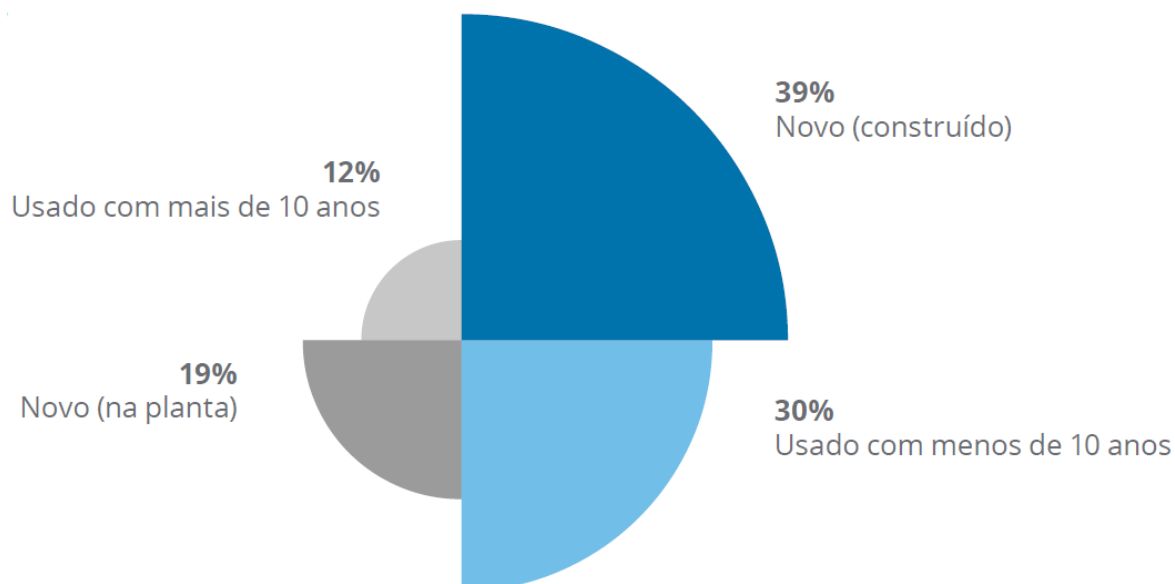
**Figura 2 – Preferência dos consumidores**



Fonte: Abrainc; Deloitte (2019)

A pesquisa aponta ainda que a maior parte dos consumidores entrevistados, 39%, optam pela aquisição de imóveis novos, já construídos, seguido pela compra de imóveis com menos de 10 anos de uso (30%). 19% dos participantes preferem a compra de imóveis novos, vendidos ainda na planta e, por fim, 12% imóveis com mais de 10 anos de uso (Figura 3).

**Figura 3 - Pretensão de compra de imóveis**



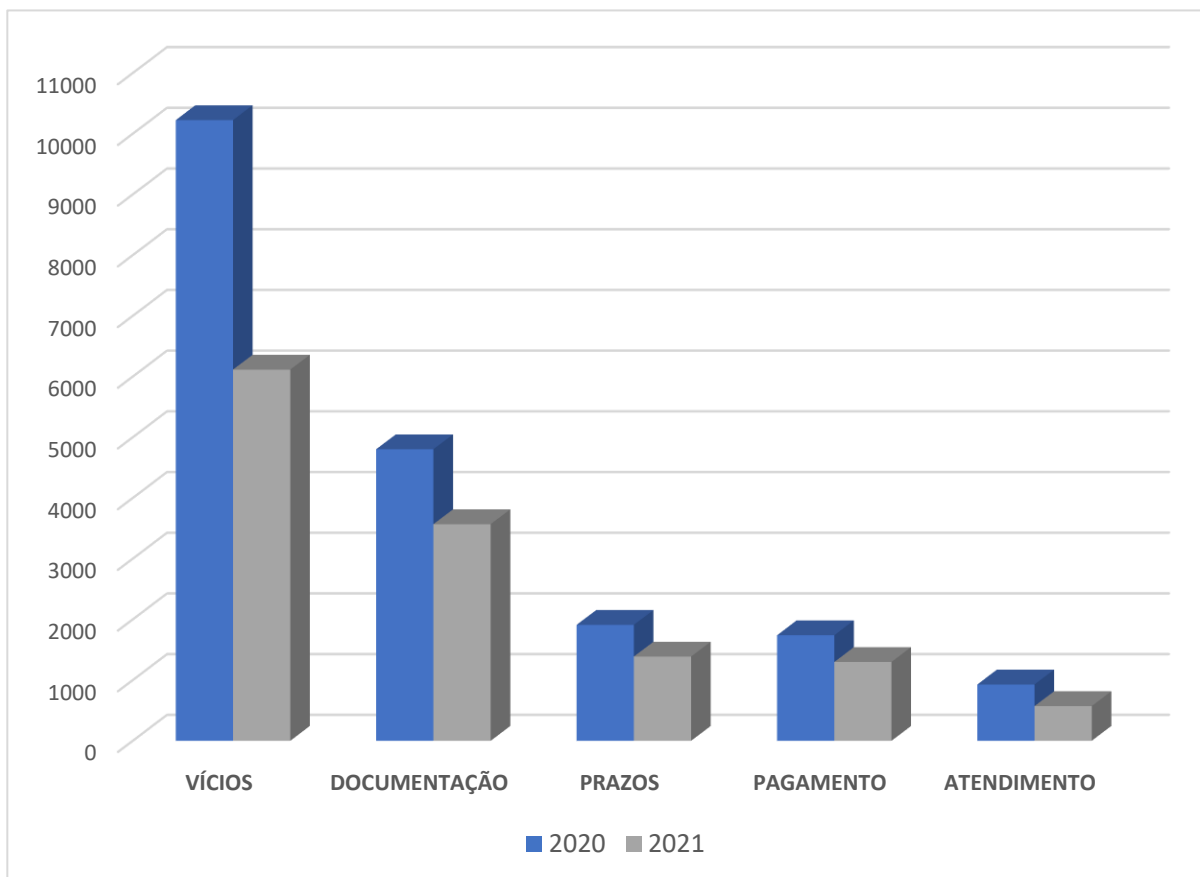
Fonte: Abrainc; Deloitte (2019)

Acontece que, na maioria das vezes, essa parcela da população apontada pela pesquisa, que pretende adquirir um imóvel novo ou realizaram a compra, não possui conhecimento técnico para verificar as condições físicas do bem adquirido durante o processo de recebimento. Somado a isto, a euforia da conquista do imóvel contribui para que muitos detalhes passem despercebidos e sejam detectados apenas após um certo período de uso.

Infelizmente, são muitos os casos em que edificações novas, recém entregues aos proprietários apresentem falhas, inconformidades, vícios ocultos e vícios aparentes, provenientes de erros construtivos, falhas de projeto, má qualidade dos processos executivos e, até mesmo, negligência por parte dos profissionais e empresas responsáveis.

Segundo Rosa (2021) um levantamento realizado pelo Instituto Reclame AQUI aponta que, no ano de 2020, foram registradas 20.551 reclamações sobre problemas com construtoras, incorporadoras e empresas de empreendimentos. No período de janeiro a julho de 2020 os dados do instituto apontam 10.877 reclamações. No mesmo período de 2021 as queixas chegaram a 13.551, o que representa um aumento de 24,58% em relação ao ano anterior.

De acordo com os dados do Instituto Reclame AQUI, os principais motivos de reclamações por parte dos consumidores dizem respeito a problemas com vícios, documentação, prazos, pagamento e atendimento, conforme Gráfico 1.

**Gráfico 1 - Principais motivos de reclamações contra construtoras**

Fonte: Adaptado de Rosa (2021)

A ABNT NBR 13752 (1996) define:

Vícios como anomalias que afetam o desempenho de produtos e serviços ou torna-os inadequados ao que se destinam, podendo causar transtornos, prejuízos materiais ou financeiros aos usuários.

Anomalia como algum tipo de irregularidade, anormalidade ou exceção à regra.

Defeitos como anomalias que podem causar danos ou afetar a saúde e segurança do consumidor, decorrentes de falhas do projeto, má execução do serviço, ou até mesmo, de informação incorreta ou inadequada a respeito de sua utilização.

O Projeto de Revisão ABNT NBR 13752 (2021, p.12) define:

Vício aparente como “vício facilmente constatável, por qualquer pessoa”.

Vício de informação técnica decorrente da ausência ou deficiência de informações técnicas expressas em manuais e demais documentos técnicos disponibilizados ao usuário no recebimento da obra.

Vício oculto como “vício não aparente ou verificável somente por profissional com conhecimento técnico ou, ainda, que tenha se manifestado ao longo do tempo.”

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Minas Gerais (2016) apresenta ainda o conceito de vícios redibitórios, são eles vícios ocultos que podem diminuir o valor do produto ou torná-lo impróprio ao uso a que se destina. Esses tipos de vícios são existentes no momento da venda e se do conhecimento prévio do adquirente, podem levar ao abatimento do preço pago ou ainda inviabilizar a compra.

Uma vistoria técnica realizada no ato de recebimento do imóvel para verificação das condições físicas, correto funcionamento dos sistemas, conformidades em relação ao memorial descritivo, projetos e documentos complementares proporciona segurança aos proprietários. Resguarda que o sonho da casa própria ou o investimento realizado possa vir a se tornar um momento difícil e exaustivo.

Durante a vistoria de recebimento podem ser identificadas inconformidades no imóvel e falhas, proporcionando ao cliente embasamento técnico e direcionamento para requerer junto à empresa responsável pela construção as devidas correções.

A identificação e registro dos problemas de forma precoce possibilita que seja elaborado um plano de manutenção e realizado os reparos para que a edificação possa atender aos requisitos para qual foi projetada, além de produzir referências para possíveis consultas futuras.



## **2 OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo Geral**

Apresentar os procedimentos normativos necessários para a realização de uma vistoria de recebimento de obras e demonstrar por meio de dados e casos reais a importância do acompanhamento técnico e da realização da vistoria de recebimento para detecção de possíveis anomalias, defeitos ou vícios em imóveis novos.

### **2.2 Objetivos Específicos**

Apresentar dados quantitativos no que tange reclamações contra empresas provenientes de vícios em imóveis novos;

Descrever as etapas recomendadas em normas para a realização da vistoria de recebimento de obras;

Demonstrar as obrigações e prerrogativas legislativas das partes envolvidas no processo de aquisição de imóveis;

Apresentar dados qualitativos de diferentes casos noticiados de problemas com imóveis;

Apresentar o resultado do estudo de caso de um imóvel residencial unifamiliar recém entregue aos proprietários, que apresentou diversos problemas, dentre vícios ocultos e aparentes.

### **3 METODOLOGIA**

O presente trabalho trata-se de uma pesquisa exploratória utilizando-se de pesquisa bibliográfica. Foram realizados estudos em referenciais teóricos como normas, resoluções e documentos técnicos que abordam sobre vistorias, processo de vistoria de recebimento de obras e perícias de engenharia. Além da apresentação de dados quantitativos das reclamações mais frequentes dos consumidores contra construtoras, incorporadores e empresas de empreendimentos e relato de problemas apresentados por imóveis recém ocupados.

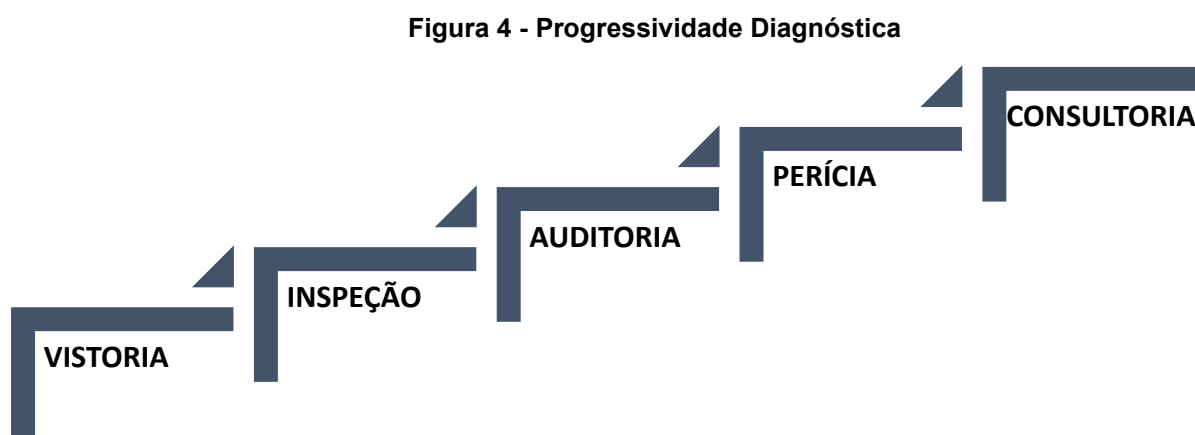
Para complementação será apresentado um estudo de caso exploratório por meio de pesquisa documental, demonstrando através de um caso real como a realização de uma vistoria no ato de recebimento de um imóvel residencial unifamiliar teria detectado vícios e anomalias presentes no imóvel. Será exposto um levantamento das inconformidades apresentadas e as dificuldades enfrentadas pelos proprietários durante os primeiros meses de ocupação da residência, além de uma entrevista realizada com os moradores relatando todos os problemas vivenciados.

## 4 ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Conforme Gomide, Fagundes Neto e Gullo (2009) a Engenharia Diagnóstica consiste em criar ações proativas através dos diagnósticos, prognósticos e prescrições técnicas, utiliza-se das ferramentas diagnósticas visando qualidade total da edificação.

Essas ferramentas diagnósticas possuem uma hierarquia, partindo do nível mais simples de serviço prestado pelos profissionais, as Vistorias, para o nível mais complexo, a Consultoria.

Gomide, Fagundes Neto e Gullo (2009) complementa que essa hierarquização permite que os serviços sejam ofertados de forma mais precisa e clara ao mercado e evita que um trabalho seja classificado como ruim ou insuficiente por não satisfazer às necessidades do cliente. Além disso, proporciona relações justas entre os honorários e os serviços desenvolvidos.



Fonte: Adaptado de Gomide, Fagundes Neto e Gullo (2009)

Consultoria em Edificação “é a prescrição técnica a respeito de um fato, condição ou direito relativo a uma edificação.” (GOMIDE, FAGUNDES NETO E GULLO, 2009, p.14)

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) define Perícia como “a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.” (1990, p.1)

Auditoria é definido por Gomide, Fagundes Neto e Gullo (2009) como o ato de certificar-se, tecnicamente ou não, da conformidade de um fato, condição ou direito relativo a uma edificação.

Inspeção é a “avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção. (IBAPE-MG, 2016, p.12)

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 13752 define vistoria como a “constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem.” (1996, p.5)

O CONFEA (1990) define vistoria de forma semelhante, mas acrescenta que nessa não são realizadas indagações a respeito das causas que motivaram os fatos.

Apesar de diferentes definições em documentos técnicos e normas o conceito de vistoria resume-se em descrever e registrar o que foi identificado *in loco* não sendo atribuição do vistoriador indicar as causas e soluções técnicas para reparos.

## 5 VISTORIAS

Para cada etapa da obra, seja no princípio, durante a execução, na entrega ou durante o uso, existem diferentes tipos de vistorias que podem e devem ser realizadas. Cada uma delas possuem suas características e objetivos que conferem às construtoras, incorporadoras, imobiliárias, clientes e proprietários dos imóveis garantias e segurança.

A Vistoria Cautelar é aquela realizada antes de se iniciar uma obra com o objetivo de constatar e registrar a situação dos imóveis no entorno do terreno a ser construído. Segundo o IBAPE-MG (2014) consiste na verificação através de exame detalhado dos imóveis localizados na área de abrangência do canteiro de obras.

Tem por objetivo identificar:

- A tipologia;
- O estado de conservação;
- O padrão construtivo;
- Idade aparente;
- Demais características importantes;

Além de registrar por meio de fotografias eventuais anomalias e falhas identificadas no imóvel vistoriado.

Vistorias de Avaliação podem ser realizadas em âmbitos judiciais ou em negociações e tem como objetivo embasar tecnicamente a determinação “do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.” (ABNT NBR 13752, 1996, p.2), ou seja, definir preço de mercado, valor do terreno, identificar padrão de acabamento, idade aparente e etc.

Vistorias Técnicas são aquelas aplicadas em contextos de locação e devolução de imóveis, entrega e recebimento de obras novas e identificação de manifestações patológicas e danos à edificação.

## **6 VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRAS**

A vistoria realizada após a conclusão do empreendimento é definida pelo IBAPE-MG (2016) como Vistoria de Recebimento. Essa tem como objetivo a verificação dos serviços executados perante o que foi negociado entre as partes envolvidas, seja incorporadora, construtora ou cliente.

O Projeto de Revisão ABNT NBR 13752 (2021), define que a Vistoria de Entrega e Recebimento de Obra tem como objetivo a constatação de fatos para verificar o atendimento aos requisitos e padrões estabelecidos, identificar e caracterizar as anomalias e não conformidades detectadas na data da vistoria.

A norma para Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil do IBAPE-MG (2016) define o procedimento metodológico para a realização da vistoria de recebimento de obras da construção civil, da seguinte forma:

- Verificação da documentação inerente à obra ou empreendimento;
- Agendamento da vistoria do imóvel /obra com o responsável pela construção, usuários ou proprietários;
- Elaboração de checklist com a descrição do imóvel / obra;
- Indicação das desconformidades identificadas no imóvel / obra;
- Registro fotográfico das desconformidades identificadas;
- Apontamento das desconformidades em croqui / planta;
- Recomendações;
- Elaboração final do laudo.

## 6.1 Documentação para análise

Preliminarmente aos serviços de levantamentos e constatações o Projeto de Revisão ABNT NBR 13752 (2021), aponta que o profissional responsável pela vistoria deve tomar conhecimento da documentação existente e das especificações e diretrizes técnicas ou informativas disponibilizadas pelo contratante. Como por exemplo:

- Projeto legal aprovado pelo Município;
- Projeto executivo arquitetônico, estrutural, instalações hidráulico-sanitárias e elétricas;
- Projetos executivos complementares;
- Memoriais Descritivos;
- Baixa e habite-se;
- Prospectos e informes publicitários;
- Demais projetos específicos à edificação.

## 6.2 Verificação do imóvel

Segundo o IBAPE-MG (2016) no ato da vistoria, deve-se coletar algumas informações básicas a fim de subsidiar a elaboração do trabalho, como:

- Endereço do imóvel;
- Dados cadastrais da edificação e do responsável técnico;
- Características físicas da região (área, relevo, solo, subsolo, meio ambiente, dentre outros);
- Tipologia de ocupação da região;
- Tipologia construtiva da edificação;
- Ocupação e/ou utilização prevista e atual ocupação da edificação;
- Sistemas e equipamentos existentes;
- Características construtivas do imóvel.

Conforme o Projeto de Revisão ABNT NBR 13752 “os trabalhos serão desenvolvidos sempre por meio de inspeção visual de elementos, componentes e sistemas aparentes e acessíveis.” (2021, p.19)

De acordo com o IBAPE-MG (2016) na realização da vistoria deve-se contemplar todos os elementos construtivos e seus componentes passíveis de inspeção visual, como:

- Pisos, paredes e lajes;
- Esquadrias;
- Sistemas de iluminação;
- Instalações hidrossanitárias;
- Instalações de gás;
- Instalações elétricas;
- Medidas do imóvel conforme detalhado nos projetos e documentos;
- Outros elementos que compõem os ambientes internos ou externos da unidade objeto da vistoria.

Deve ser realizado um levantamento detalhado para contrapor possíveis incompatibilidades entre o projeto e o que de fato está sendo entregue. Durante a vistoria o olhar atento é fundamental para que detalhes importantes não passem despercebidos.

O Projeto de Revisão ABNT NBR 13752 (2021) acrescenta que, quando detectadas anomalias e não conformidades, essas sejam fundamentalmente registradas e ilustradas, sempre que possível, não ficando a cargo do vistoriador indicar soluções técnicas de reparação.

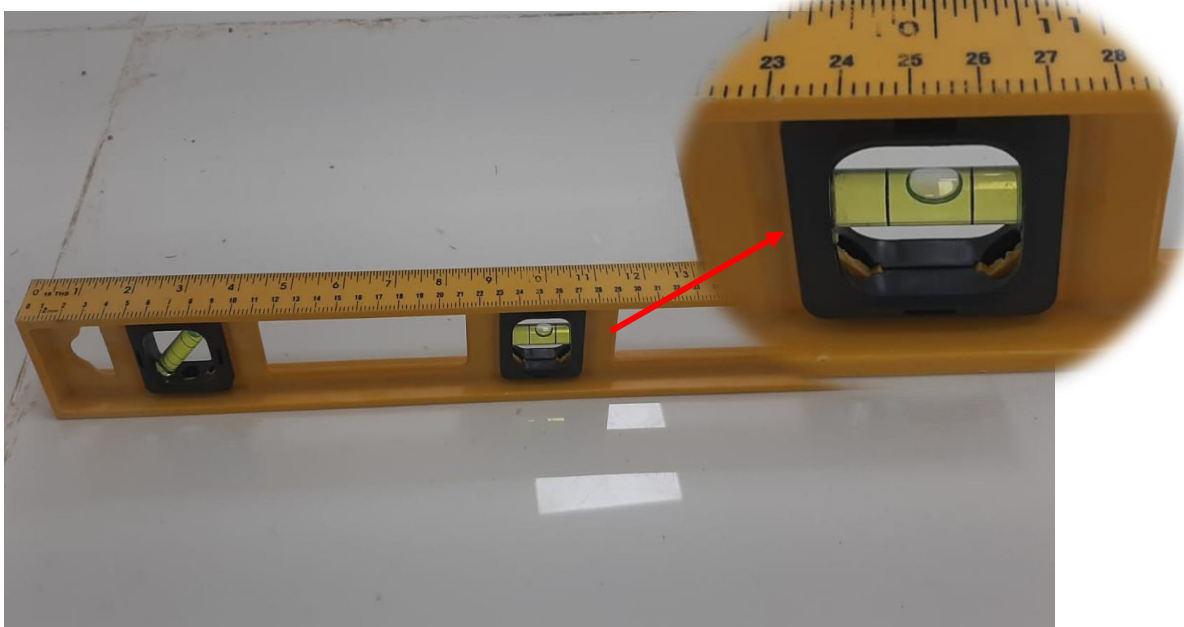
### **6.3 Uso de equipamentos**

Para desenvolvimento dos trabalhos, quando necessário, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) (2014) recomenda o uso de equipamentos e instrumentos, como:

- Binóculo;
- Nível de bolha;
- Mangueira de nível;

- Trena;
- Clinômetro;
- Paquímetro;
- Dentre outros.

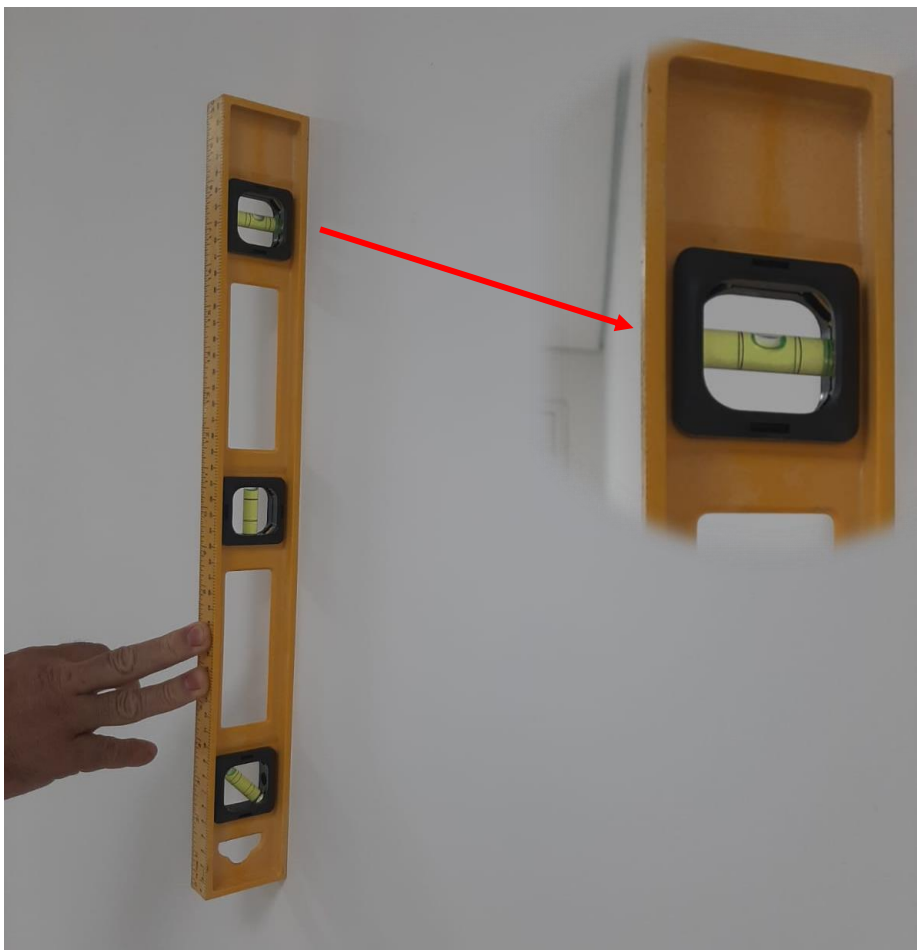
**Figura 5 – Nível de bolha para verificação do nivelamento do piso**



Fonte: Autora, 2021.



**Figura 6 - Nível de bolha para verificação do nivelamento da parede**



Fonte: Autora, 2021.

**Figura 7 – Dispositivo para teste de funcionamento de tomadas**



Fonte: Autora, 2021.

O IBAPE-SP (2014) acrescenta que, salvo expressamente especificado em contrato, não cabe ao profissional responsável pela vistoria instalar andaimes e realizar inspeções de eventuais anomalias existentes em fachadas e locais inacessíveis, inclusive fundações.

#### **6.4 Laudo técnico de vistoria de recebimento**

A vistoria de recebimento deve ser realizada por profissional habilitado e resultar em um Laudo Técnico de Vistoria de Recebimento. A ABNT NBR 13752 (1996, p.4) define laudo como “peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia, fundamentadamente, o valor de coisas ou direitos.”

O documento irá apontar as possíveis anomalias detectadas subsidiando o recebimento do empreendimento dentro dos padrões de qualidade e conformidade. Em alguns casos mais extremos pode servir de base para desfazer o negócio ou orientar as ações de reparo.

De acordo com Neves et. al (2018) quando identificadas desconformidades, o vistoriador deve registrá-las por meio de fotografias individualizadas, de forma que

proporcione uma melhor visualização e posterior análise. Essas fotografias que irão compor o laudo de vistoria, deverão possuir legendas, setas indicativas e numeração progressiva. Para facilitar a identificação, as desconformidades devem ser apontadas em croqui ou projeto, através da numeração correspondente com a fotografia inserida no laudo.

#### 6.4.1 Tópicos do laudo

Conforme o IBAPE-MG (2016), o laudo técnico de vistoria deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

- Contratante;
- Objetivo;
- Finalidade;
- Data(s) e hora(s) da(s) vistoria(s);
- Identificação do(s) acompanhante(s) da vistoria;
- Localização do imóvel vistoriado;
- Pressupostos e condições limitantes da vistoria;
- Metodologias adotadas;
- Descrição da documentação técnica analisada para a vistoria;
- Considerações e observações da documentação apresentada;
- Descrição técnica da obra e dos sistemas vistoriados;
- Relatório fotográfico;
- Checklist das desconformidades;
- Conclusão - Considerações Finais;
- Encerramento com data da emissão e qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) técnicos pelo laudo;
- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de responsabilidade técnica.

#### 6.4.2 Checklist

O *checklist* tem como objetivo descrever de forma simples e objetiva as desconformidades identificadas no ato da vistoria, podendo ser redigido em forma de planilha (IBAPE-MG, 2016).

Recomenda-se que contenha pelo menos as seguintes informações:

- Localização;
- Data e hora da vistoria;
- Nome do proprietário do imóvel/obra;
- Identificação do(s) acompanhante(s) da vistoria;
- Identificação do local vistoriado;
- Elemento construtivo pertencente ao local vistoriado (Laje, alvenaria, piso, esquadrias, sistemas de prevenção e combate a incêndio, instalações elétricas e instalações hidráulicas, dentre outros);
- Componentes do elemento construtivo (Revestimento, pintura, iluminação, dentre outros);
- Coluna - Atende / Não atende;
- Descrição da desconformidade;
- Localização da desconformidade;
- Número atribuído à fotografia da desconformidade identificada.

#### 6.4.3 Relatório fotográfico

O relatório fotográfico deve informar de forma clara a situação real do empreendimento, uma vez que as fotografias poderão ser utilizadas futuramente para consultas e análises (IBAPE-MG, 2016).

É recomendado que as mesmas obedeçam aos seguintes critérios:

- Impressão colorida e em resolução adequada;
- Duas fotografias por página;
- Informação do dia, mês e ano em que foram registradas;
- Numeradas em ordem crescente, correspondente à numeração utilizada no croqui da edificação;

- Contendam na legenda, de forma resumida, a identificação da desconformidade, bem como a sua localização;
- Possua a indicação das desconformidades através de setas ou outros elementos indicativos, de forma a facilitar a visualização.

## 6.5 Legislação

No que diz respeito a obrigatoriedade da realização da Vistoria de Recebimento de Obras e das responsabilidades das partes, a ABNT NBR 5671 (1990, p.1):

fixa as condições exigíveis de participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura, definindo suas responsabilidades e prerrogativas, visando garantir características adequadas aos empreendimentos.

De acordo com a norma, **proprietário** é a “pessoa física ou jurídica de direito, que tem a aptidão legal de determinar a execução de um empreendimento, correndo por sua conta todas as despesas inerentes.” (ABNT NBR 5671, 1990, p.2)

É de responsabilidade do proprietário, conforme descrito no Item 5.1.1, *ibid.* p.3:

Alínea f: “vistoriar o empreendimento com assistência de fiscal técnico, se lhe for conveniente, apontando de maneira formal, por escrito, quaisquer irregularidades verificadas;”

Item 5.1.2, é prerrogativa do proprietário:

Alínea e: “exigir do executante a correção dos defeitos visíveis acusados na vistoria de recebimento do empreendimento;”

Alínea f: “recusar o empreendimento, quando não corrigidos adequadamente os defeitos visíveis apontados após a vistoria de recebimento do bem;”

*Ibid.* p. 3 define como **adquirente** a “pessoa física ou jurídica que adquire o bem, resultante do empreendimento.”

No Item 5.16.1, *ibid.* p.8, descreve como responsabilidade do adquirente:

Alínea a: “vistoriar o bem imóvel, apontando de maneira formal, por escrito, quaisquer defeitos verificados;”

Alínea b: “antes de tomar posse, receber o bem imóvel, constatada a inexistência de defeitos visíveis;”

É prerrogativa do adquirente:

Alínea b: “obter do proprietário a correção dos defeitos acusados após vistoriar o bem;”

Alínea c: “recusar o bem, desde que fundamentalmente, quando não corrigidos adequadamente os defeitos visíveis apontados após vistoria dele;”

Alínea f: “contratar, às suas expensas, fiscal técnico para assisti-lo na vistoria e recebimento do bem.”

Ibid. p. 2 define **executante** como a pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, assumindo a responsabilidade técnica deste, de acordo com o projeto.

No Item 5.6.1, ibid. p.5, descreve como responsabilidade do executante:

Alínea f: “refazer os serviços executados em desacordo com o projeto contratual, sem ônus para o contratante;”

Alínea j: “corrigir os defeitos visíveis verificados pelo proprietário, na vistoria do empreendimento;”

## 7 ANOMALIAS EM EDIFICAÇÕES NOVAS

No momento de recebimento do imóvel, por mais que este tenha sido recém construído, podem ser detectadas anomalias, defeitos ou vícios na edificação. Infelizmente, não são raros esses casos.

São frequentes notícias relatando sobre edificações novas que apresentaram diversos defeitos e as dificuldades enfrentadas pelos proprietários. O Quadro 1 descreve alguns desses casos.

**Quadro 1 - Problemas em edificações novas**

<b>Tipologia</b>	<b>Região</b>	<b>Problemas Apresentados</b>	<b>Fonte</b>
Apartamento	Campinas, SP	- Portas, paredes e contrapisos desnivelados	Portal G1 (2012)
		- Revestimentos e esquadrias com defeitos	
		- Condutores elétricos e tubulações de água obstruídos	

Prédio / Apartamento	São Paulo, SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vagas de garagem menores (7m) do que o previsto (10,9m)</li> <li>- Luzes de emergência com defeito</li> <li>- Infiltrações</li> <li>- Travamentos no portão automático e no elevador</li> <li>- Paredes danificadas</li> <li>- Vidros quebrados</li> </ul>	GASPARIN, Gabriela (2013)
Condomínio / Apartamento	Cascavel, PR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infiltrações</li> <li>- Rachaduras</li> <li>- Piso cerâmico solto</li> <li>- Queda de parte do telhado</li> </ul>	RPC Cascavel (2021)
Condomínio / Apartamento	Itaguaquecetuba, SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mofo e infiltrações</li> <li>- Número de vagas menor que o acordado</li> <li>- Elementos como pomar, câmara de segurança e coleta seletiva prometidos não executados</li> </ul>	OLIVEIRA, Ana; CARVALHO, Débora (2021)
Apartamento	Quadramares, JP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso desnivelado</li> <li>- Portas quebradas</li> <li>- Sistema de intercomunicação não entregue</li> <li>- Falta de acessibilidade, ausência de barras de apoio no banheiro PNE e rampas</li> <li>- Vagas de garagem não entregues</li> <li>- Piscina sem saída de água para limpeza</li> </ul>	LIMA, Diana (2021)

Condomínio / Casas	Várzea Grande, MT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Problemas com as esquadrias, estrutura, pisos, instalações elétricas e hidráulicas</li> <li>- Falta de água</li> <li>- Ar-condicionado instalado no cômodo errado</li> <li>- Rachaduras</li> </ul>	GOMES, Vitória (2021)
Apartamentos	Matozinhos, MG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infiltrações</li> <li>- Rachaduras</li> <li>- Vazamentos na rede de esgoto interna e externamente</li> </ul>	Portal G1 (2012)

Fonte: Autora, 2021.

Os problemas relatados foram detectados pelos moradores num período de quatro meses a um ano de uso dos imóveis.

## 8 ESTUDO DE CASO

Em seguida serão apresentados resultados da apuração realizada em um imóvel residencial unifamiliar recém construído e entregue. Os dados e imagens foram gentilmente cedidos pelos proprietários da edificação que detectaram diversos defeitos e passaram por muitas decepções com o desempenho e qualidade do imóvel ainda no primeiro mês de uso.

Os problemas recentes apresentados pela edificação e a dificuldade dos proprietários em buscar ressarcimento com a empresa responsável pela execução foi de conhecimento da autora na época dos fatos.

Em muitos dos casos os envolvidos no processo de recebimento não possuem conhecimento técnico de engenharia e construção civil para detectar defeitos ou vícios aparentes. Mesmo que tenham, o lado emocional acaba se tornando o principal adversário no momento. A euforia e emoção de receber o imóvel após o tempo de espera, dedicação e investimento faz com que muitos detalhes importantes passem despercebidos e sejam detectados somente após um período de uso.



## 8.1 Dados do imóvel

**Localização:** Região do Vale do Aço – Estado de Minas Gerais

**Data de recebimento/ocupação:** Setembro de 2020

**Idade:** 1 ano e 3 meses

**Tempo de percepção dos problemas:** 1 mês

**Uso:** Residencial Unifamiliar

**Número de pavimentos:** 2

**Número de ambientes:** 10

O primeiro pavimento do imóvel é composto por garagem, área de serviço, cozinha, sala de jantar, sala de televisão e banheiro. O segundo pavimento é acessado por escadas e composto por dois quartos, uma suíte e banheiro.

## 8.2 Entrevista

Na impossibilidade de realização da vistoria, dada a ocupação consolidada e resolução dos problemas do imóvel, foi elaborado um *Checklist*, que pode ser utilizado durante o procedimento de vistoria, e aplicado em forma de entrevista com os proprietários. Desta forma foi avaliada por eles a situação das instalações, elementos e sistemas construtivos em cada ambiente.

Os moradores relataram que encontraram muitas dificuldades em reaver os problemas com a empresa executora. Durante o período dos reparos, após acordo entre as partes para que fossem sanadas todas as irregularidades, os proprietários tiveram que sair do imóvel devido ao volume de intervenções necessárias.

O resultado da entrevista e preenchimento do *Checklist* é apresentado na Figura 8.

**Figura 8 – Checklist de Vistoria de Recebimento – Entrevista com os proprietários**

CHECKLIST DE VISTORIA DE RECEBIMENTO - ENTREVISTA COM PROPRIETÁRIOS	
Uso: Residencial Unifamiliar	Tipologia Construtiva: Estrutura em concreto armado e alvenaria de vedação
Número de pavimentos: 2	Padrão do imóvel: Normal
Número de ambientes: 10	Padrão do bairro: Médio
Data de ocupação: Setembro/2020	Idade do imóvel: 1 ano e 3 meses

AMBIENTES		SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES
		Boa	Regular	Ruim	
<b>1º PAVIMENTO</b>					
Garagem / Área externa	Dimensões existentes / Previstas	X			
	Manobrabilidade	X			
	Revestimento / Acabamento			X	Não foi entregue conforme previsto em contrato
Sala de estar/Jantar	Tomadas e interruptores	X			
	Luminárias / Iluminação	X			
	Pisos (regularidade, qualidade da execução, sons ocos)	X			
	Paredes (revestimento, qualidade da execução, pintura)		X		Pintura com baixa qualidade
	Tetos (acabamento, pinturas, regularidade)	X			
	Portas (rachaduras, manchas, lascas)			X	Com rachaduras e manchas
	Janelas (instalação, funcionamento)	X			
	Rodapés	X			
Dimensões existentes/previstas	X				
Sala de TV	Tomadas e interruptores	X			
	Luminárias / Iluminação	X			
	Pisos (regularidade, qualidade da execução, sons ocos)	X			
	Paredes (revestimento, qualidade da execução, pintura)		X		Pintura com baixa qualidade
	Tetos (acabamento, pinturas, regularidade)	X			
	Portas (rachaduras, manchas, lascas)	X			
	Janelas (instalação, funcionamento)	X			
	Rodapés	X			
Dimensões existentes/previstas	X				
Banheiro social	Tomadas e interruptores	X			
	Luminárias / Iluminação	X			
	Pisos (regularidade, sons ocos, inclinação)	X			
	Paredes (revestimentos, pinturas, regularidade)	X			
	Tetos (revestimentos, pinturas, regularidade)	X			
	Portas (Rachaduras, manchas, lascas)			X	Com rachaduras e lascas
	Torneiras			X	Com oxidação
	Vasos sanitários (descarga, trincas e vazamentos)			X	Vaso descolado do piso
	Ducha higiênica	X			
	Registros			X	Com oxidação
	Lavatório e bancada	X			
Ralos	X				
Dimensões existentes/Previstas	X				
Cozinha	Tomadas e interruptores	X			
	Luminárias / Iluminação	X			
	Pisos (regularidade, sons ocos, inclinação)			X	Mancha de lata de tinta
	Paredes (revestimentos, pinturas)	X			
	Tetos (revestimentos, pinturas, regularidade)	X			
	Portas (Rachaduras, manchas, lascas)	X			
	Janelas (instalação, funcionamento)	X			
	Torneiras	X			
	Pia e bancada			X	Pia danificada e bancada sem vedação
	Ralos	X			
Dimensões existentes/Previstas	X				
Área de serviço	Tomadas e interruptores	X			
	Luminárias / Iluminação	X			
	Pisos (regularidade, sons ocos, inclinação)			X	Não foi entregue conforme previsto em contrato
	Paredes (revestimentos, pinturas)		X		
	Tetos (revestimentos, pinturas, regularidade)			X	Infiltração no teto
	Portas (Rachaduras, manchas, lascas)	X			
	Janelas (instalação, funcionamento)	X			
	Torneiras	X			
	Tanque			X	Manchado e com estragos
Dimensões existentes/Previstas	X				

AMBIENTES		SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES
		Boa	Regular	Ruim	
<b>2º PAVIMENTO</b>					
Suite Master	Tomadas e interruptores	x			
	Luminárias / Iluminação	x			
	Pisos (regularidade, qualidade da execução, sons ocios)			x	Muitas cerâmicas danificadas
	Paredes (revestimento, qualidade da execução, pintura)		x		Pintura com baixa qualidade
	Tetos (acabamento, pinturas, regularidade)			x	Infiltração
	Portas (rachaduras, manchas, lascas)			x	Manchas
	Janelas (instalação, funcionamento)	x			
	Rodapés			x	Muitas cerâmicas danificadas
	Dimensões existentes/previstas	x			
Sacada			x	Ralo com péssimo acabamento	
Banheiro da Suite Master	Tomadas e interruptores	x			
	Luminárias / Iluminação	x			
	Pisos (regularidade, sons ocios, inclinação)	x			
	Paredes (revestimentos, pinturas, regularidade)	x			
	Tetos (revestimentos, pinturas, regularidade)			x	Pintura com baixa qualidade
	Portas (Rachaduras, manchas, lascas)			x	Manchas
	Torneiras	x			
	Vasos sanitários (descarga, trincas e vazamentos)	x			
	Ducha higiênica	x			
	Registros			x	Não instalado
	Lavatório e bancada			x	Bancada feita com porcelanato
	Ralos			x	Ralo com péssimo acabamento e muito problema de vazamentos do esgoto
Dimensões existentes/Previstas	x				
Quarto 1	Tomadas e interruptores	x			
	Luminárias / Iluminação	x			
	Pisos (regularidade, qualidade da execução, sons ocios)			x	Muitas cerâmicas danificadas
	Paredes (revestimento, qualidade da execução, pintura)			x	Pintura com baixa qualidade
	Tetos (acabamento, pinturas, regularidade)			x	Infiltração
	Portas (rachaduras, manchas, lascas)			x	Manchas
	Janelas (instalação, funcionamento)	x			
	Rodapés			x	Muitas cerâmicas danificadas
	Dimensões existentes/previstas	x			
Quarto 2	Tomadas e interruptores	x			
	Luminárias / Iluminação	x			
	Pisos (regularidade, qualidade da execução, sons ocios)			x	Muitas cerâmicas danificadas
	Paredes (revestimento, qualidade da execução, pintura)			x	Pintura com baixa qualidade
	Tetos (acabamento, pinturas, regularidade)			x	Infiltração
	Portas (rachaduras, manchas, lascas)			x	Manchas
	Janelas (instalação, funcionamento)	x			
	Rodapés			x	Muitas cerâmicas danificadas
	Dimensões existentes/previstas	x			
Sacada			x	Ralo com péssimo acabamento	
Banheiro	Tomadas e interruptores	x			
	Luminárias / Iluminação	x			
	Pisos (regularidade, sons ocios, inclinação)			x	
	Paredes (revestimentos, pinturas, regularidade)			x	Pintura com baixa qualidade
	Tetos (revestimentos, pinturas, regularidade)			x	Infiltração
	Portas (Rachaduras, manchas, lascas)			x	Manchas
	Torneiras	x			
	Vasos sanitários (descarga, trincas e vazamentos)	x			
	Ducha higiênica	x			
	Registros			x	Não instalado
	Lavatório e bancada			x	Bancada feita com porcelanato
	Ralos			x	Ralo com péssimo acabamento e muito problema no esgoto
Dimensões existentes/Previstas	x				
Circulação / Escada	Pisos (regularidade, sons ocios, acabamento)			x	Acabamento do granito mal feito
	Paredes (revestimentos, pinturas)			x	Pintura com baixa qualidade
	Tetos (revestimentos, pinturas, regularidade)			x	Infiltração
	Luminárias / Iluminação	x			
	Dimensões existentes/Previstas	x			

### 8.3 Anomalias e inconformidades

As anomalias e inconformidades apontadas durante a entrevista, análise das imagens e documentos disponibilizados são apresentadas a seguir.

#### 8.3.1 *Garagem, área externa e área de serviço*

Foi acordado em contrato que o piso da garagem e da área externa apresentaria revestimento cerâmico. O mesmo foi entregue sem acabamento, em concreto irregular, sem inclinação adequada e em condições ruins.

Constatada a inconformidade pós ocupação, foi necessário que a área recebesse nova camada de regularização (Figura 9) para posterior assentamento do material cerâmico.

**Figura 9 – Execução do contrapiso para assentamento do revestimento cerâmico**



Foi relatado também que o tanque da área de serviço foi entregue danificado, com quebras e manchas de restos de materiais provenientes da construção como tintas e argamassa.

Devido a vazamentos provenientes da má execução da tubulação dos banheiros localizados no piso superior, tanto do banheiro social quanto o da suíte, parte do forro do piso inferior foi danificado e precisou ser removido para reparos (Figura 10).

**Figura 10 – Forro danificado devido a vazamentos**

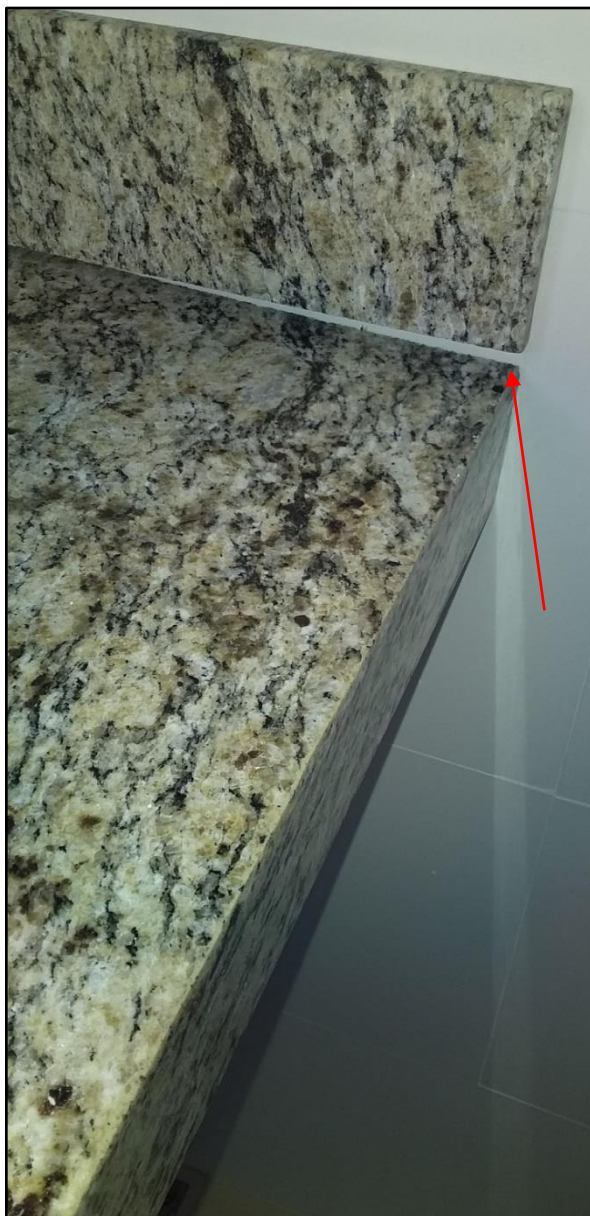


Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

### 8.3.2 Cozinha

Parte da bancada cedeu e apresentou deslocamento de aproximadamente 1 centímetro conforme Figura 11 e Figura 12.

**Figura 11 – Deslocamento da bancada da cozinha**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 12 – Deslocamento da bancada da pia da cozinha**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

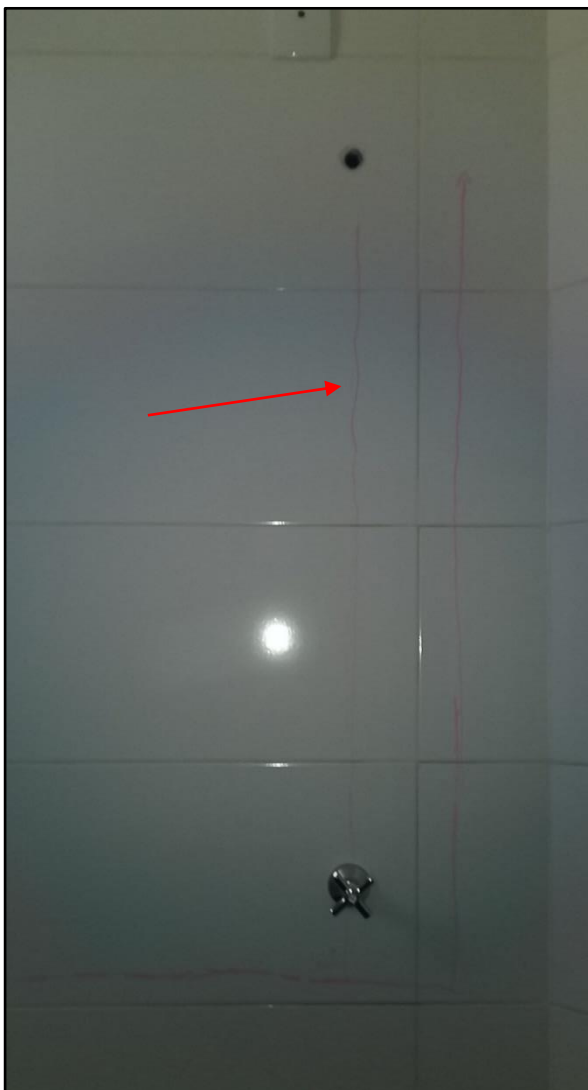
Foi relatado também que o bojo de inox da pia apresentava diversas ranhuras.

### **8.3.3 Banheiros**

O chuveiro do banheiro da suíte não apresentava fluxo de saída de água. Detectou-se então que a tubulação se encontrava obstruída com restos de materiais da obra. Além disso, foi verificado que não foi instalado um registro de gaveta no ramal.

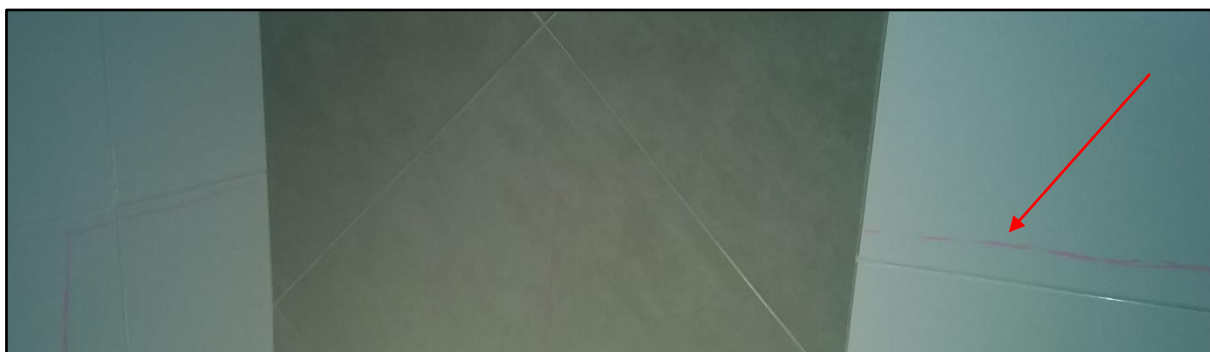
Foi necessário demolir o revestimento do banheiro, conforme demarcação apontada na Figura 13 e Figura 14, para localizar e substituir a tubulação obstruída e instalar o registro.

**Figura 13 – Demarcação no revestimento para demolição**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

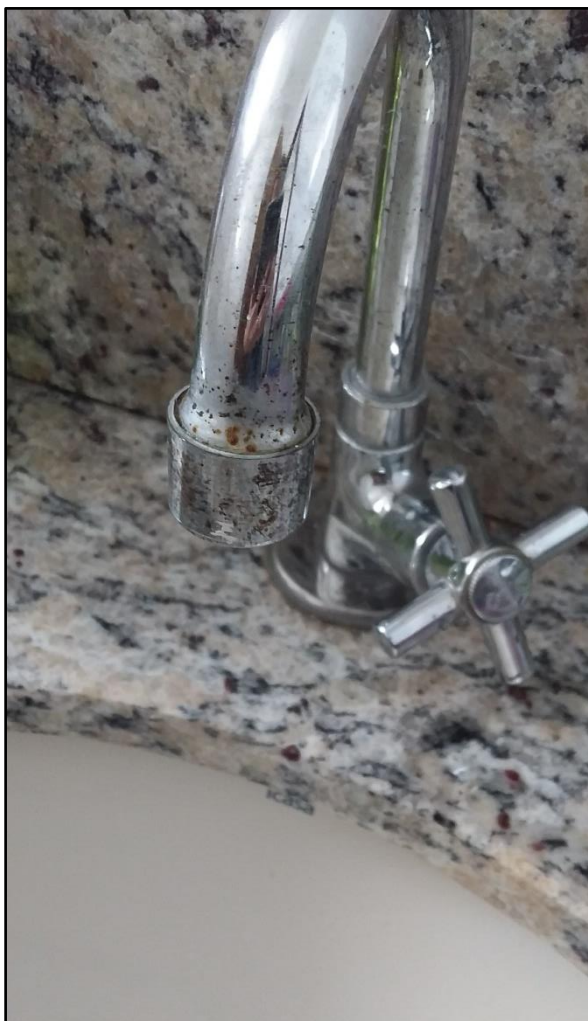
**Figura 14 - Demarcação no revestimento para demolição**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.



**Figura 15 – Torneira do banheiro social com oxidação**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

#### *8.3.4 Portas de madeira*

Os alisares foram mal assentados, os marcos apresentaram manchas e nas portas surgiram lascas e estufamento.

**Figura 16 – Mal assentamento do alisar e manchas no marco**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 17 – Emenda no alisar da porta**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 18 – Porta de madeira com lascas e estufamento**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

### 8.3.5 Pisos e rodapés

No revestimento cerâmico do piso do imóvel foram detectados diversos pontos danificados, com quebras e manchas, e falhas no assentamento dos rodapés.

**Figura 19 – Piso cerâmico do imóvel danificado**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 20 – Piso cerâmico do imóvel danificado**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 21 – Danos no piso e má execução do rejunte**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 22 – Mal assentamento do piso e rodapé**



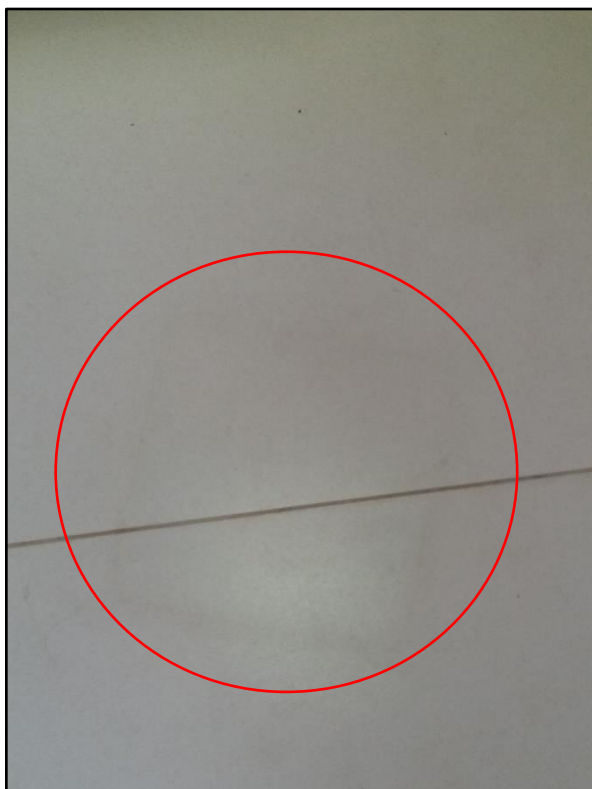
Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 23 – Falta de complemento do rodapé**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 24 – Mancha no piso**

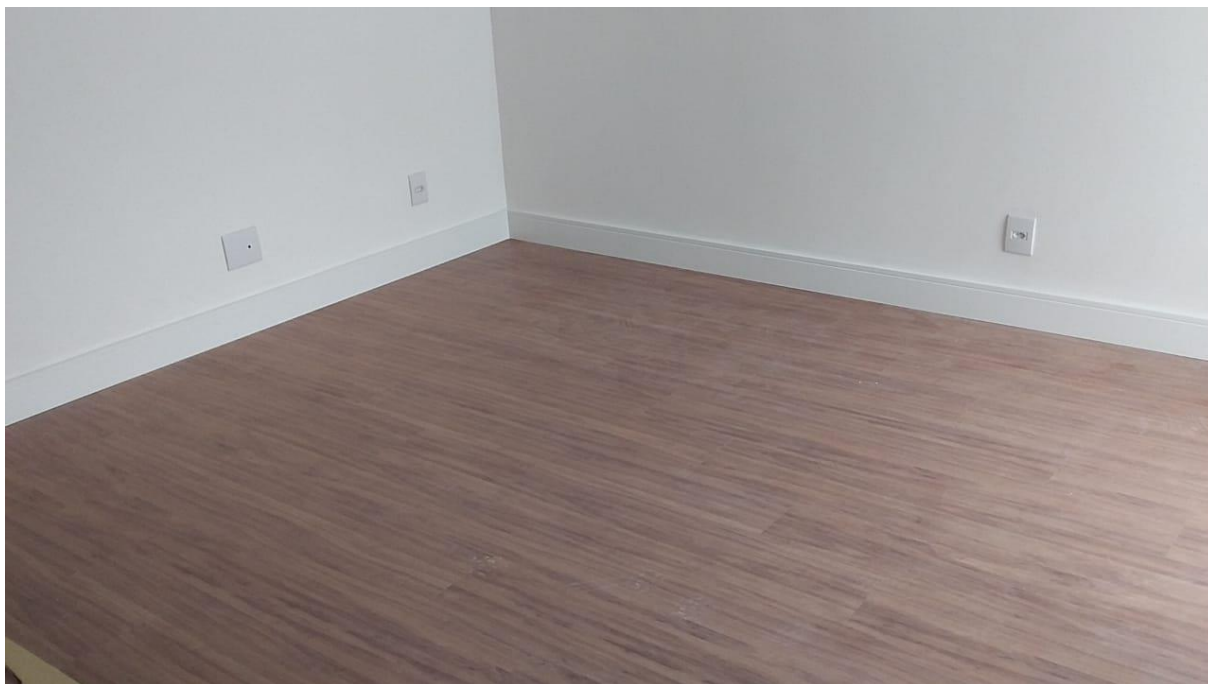


Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

Foi relatado, ainda, pelos moradores que o piso de um dos quartos apresentava inclinação exagerada, sendo perceptível a olho nu. Tal fato provocava queda de vários objetos colocados por cima do guarda-roupas.

A série de vícios aparentes acarretou na troca integral do piso do imóvel e para que não comprometesse a abertura das portas optou-se pela instalação do piso vinílico e rodapé de PVC, conforme Figura 25.

**Figura 25 – Substituição do piso e rodapé cerâmico por piso vinílico e rodapé de PVC**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

### 8.3.6 Cobertura e tetos

Durante a primeira chuva, com aproximadamente um mês de ocupação do imóvel, surgiram pontos de infiltrações no teto de vários cômodos, como nos quartos, suíte, banheiro e área de circulação. Além disso, foi percebido pelos moradores que as telhas foram mal fixadas e batiam com a ação do vento.



**Figura 26 - Mancha no teto devido a infiltração**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 27 - Mancha devido a infiltração**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

**Figura 28 - Mancha no teto devido a infiltração**



Fonte: Acervo dos proprietários do imóvel, 2020.

## 9 CONCLUSÃO

O desejo de adquirir um imóvel novo por boa parte da população é evidenciado pela pesquisa realizada pela Abrainc e Deloitte, em contrapartida, o número de reclamações contra construtoras, incorporadoras e empresas de empreendimentos e os diversos casos de problemas com imóveis novos apontados pelas notícias reafirmam, sobretudo, a importância do acompanhamento técnico durante o processo de recebimento de imóveis.

A apresentação das anomalias verificadas no imóvel residencial, os diversos problemas detectados no primeiro mês de uso e os demais casos noticiados evidenciam que um imóvel novo não é sinônimo de qualidade nem garantia de desempenho.

Falhas de projeto e de execução, baixa qualidade da mão de obra e dos materiais utilizados e, até mesmo, negligência por parte das empresas executoras podem ocorrer, provocando diversos transtornos aos proprietários.

Conforme apontado na legislação, é dever do adquirente realizar vistoria no bem adquirido registrando formalmente todos os defeitos detectados, bem como recusar o imóvel quando não forem realizadas as correções dos defeitos visíveis apontadas pela vistoria.

É através da ferramenta da Vistoria de Recebimento de Obras realizada por profissional habilitado e capacitado que possíveis anomalias e vícios aparentes são detectados e documentados de forma precoce, pré-ocupação definitiva, o que possibilita uma solução prévia, evita a evolução dos problemas e futuras “dores de cabeça”.

O acompanhamento técnico do processo de recebimento de obras proporciona segurança e embasamento técnico aos moradores para requerer junto aos responsáveis pela execução as reparações e garantia de seus direitos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

APARTAMENTOS novos são entregues com defeitos na região de Campinas. **G1**, Campinas e região, jul. 2012. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sp/campinas-regiao/noticia/2012/07/apartamentos-novos-sao-entregues-com-defeitos-na-regiao-de-campinas.html>>. Acesso em: 15 nov. 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS; DELOITTE. **Comportamento do consumidor de imóveis em 2040**: Estudo 2019. 2019. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/09/Abrainc-Pesquisa-v10.pdf>. Acesso em: 22 nov. 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752**: Perícias de Engenharia na Construção Civil. Rio de Janeiro, 1996.

\_\_\_\_\_. **Projeto de Revisão ABNT NBR 13752**: Perícias de Engenharia na Construção Civil. Rio de Janeiro, agosto, 2021.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA - CONFEA. **Resolução Nº 345, de 27 de julho de 1990**. Brasília, 1990.

GASPARINI, Gabriela. Crescem queixas sobre defeitos em imóvel novo; veja direitos de cliente. **G1**, São Paulo, jan. 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2013/01/crescem-queixas-sobre-defeitos-em-imoveis-novos-veja-direitos-de-cliente.html>>. Acesso em: 17 nov. 2021.

GOMIDE, Tito Lívio Ferreira; FAGUNDES NETO, Jerônimo Cabral P.; GULLO, Marco Antonio. **Normas técnicas para engenharia diagnóstica em edificações**. 1.ed. São Paulo: Pini, 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **IBAPE/MG 003**: Norma de vistoria cautelar. Belo Horizonte, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **IBAPE/MG 004**: Norma para Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil. Belo Horizonte, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. **Norma para procedimentos técnicos de entrega e recebimento de obras de construção civil**. São Paulo, 2014.

LIMA, Diana. Moradores denunciam que MRV entrega apartamentos avariados em condomínio em JP. **Paraíba JÁ**. ago. 2021. Disponível em: <<https://paraibaja.com.br/moradores-denunciam-que-mrv-entrega-apartamentos-avariados-em-condominio-em-jp/>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

MORADORES protestam pedindo reparos estruturais em condomínio de Cascavel. **G1 RPC Cascavel**. Foz do Iguaçu, ago. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/pr/oeste-sudoeste/noticia/2021/08/05/moradores-protestam-pedindo-reparos-estruturais-em-condominios-de-cascavel.ghtml>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

MORADORES reclamam de imóveis do 'Minha Casa, Minha Vida' em MG. **G1 MG**. jun. 2012. Disponível em: <http://g1.globo.com/minas-gerais/noticia/2012/06/moradores-reclamam-de-imoveis-do-minha-casa-minha-vida-em-mg.html>. Acesso em: 20 nov. 2021

OLIVEIRA, Ana; CARVALHO, Débora. Moradores reclamam de promessas não cumpridas por construtora em condomínio de Itaquaquecetuba. **G1 Mogi das Cruzes e Suzano**, jun. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/mogi-das-cruzes-suzano/noticia/2021/06/09/moradores-reclamam-de-promessas-nao-cumpridas-por-construtora-em-condominio-de-itaquaquecetuba.ghtml>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

ROSA, Eduardo Garcia. Obra à vista: do que os consumidores mais reclamam sobre construtoras? **Reclame Aqui Notícias**, set. 2021. Disponível em: <[https://noticias.reclameaqui.com.br/noticias/obra-a-vista-do-que-os-consumidores-mais-reclamam-sobre-cons\\_4175/](https://noticias.reclameaqui.com.br/noticias/obra-a-vista-do-que-os-consumidores-mais-reclamam-sobre-cons_4175/)>. Acesso em: 23 nov. 2021.

NEVES, Daniel R. R. et al. Abordagem técnica sobre recebimento de obras da construção civil. In: IBAPE/MG - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Revista Técnica**. 4. ed. Belo Horizonte: IBAPE, 2018. p.12-13.