

“A IMPORTÂNCIA DA VISTORIA CAUTELAR NA CONSTRUÇÃO CIVIL”

Autor: Adriano de Sousa Morato

Orientador: Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Março/2015

ADRIANO DE SOUZA MORATO

“A IMPORTÂNCIA DA VISTORIA CAUTELAR NA CONSTRUÇÃO CIVIL”

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

Ênfase: Avaliações e Perícias

Orientador: Prof. Dr. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte
Escola de Engenharia da UFMG
2015

AGRADECIMENTOS

Ao bom Deus que nos concedeu a vida e a possibilidade de evolução a cada dia;

Aos atenciosos mestres e professores, os sábios guias da infindável caminhada em busca do conhecimento. Em especial, agradeço ao mestre e orientador Engenheiro Doutor Adriano de Paula e Silva, pela instrução e paciência.

RESUMO

A análise dessa monografia refere-se a importância de melhorar os conhecimentos sobre os tipos de perícias técnicas na Construção Civil.

A ênfase desse trabalho será a metodologia aplicada na vistoria cautelar da Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP, com intenção de obter provas antecipadas de problemas construtivos no entorno da Obra, com estudo de caso do Centro de Saúde Dom Cabral. O estudo é fundamentado nos referenciais teóricos normas técnicas da ABNT, presentes em NBR 13752 (1996), IBAPE / MG – Instituto Brasileiro de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Autores diversos – Belo Horizonte, 1998, Silva, A. P.; Jonov, C. M. P. – Apostila Básica da disciplina Perícias na Construção Civil – Belo Horizonte, 2014, Disponível em www.demc.ufmg.br/adriano, Caderno de encargos/ Superintendência de Desenvolvimento da Capital. Diretoria de planejamento e Gestão. – 3ª. ed. v.1,v.2 – Belo Horizonte: SUDECAP, 2008.

Palavras-chave: Vistoria Cautelar. Construção Civil.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. OBJETIVO	8
3. METODOLOGIA	9
4. PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL	10
4.1 O termo perícia	10
4.1.1 Perito	10
4.2 Espécies de perícias na Construção Civil	10
4.2.1 Arbitramento	10
4.2.2 Avaliação	10
4.2.3 Exame	10
4.2.4 Vistoria	11
5. VISTORIA CAUTELAR	11
5.1 Campos de atuações da Vistoria Cautelar.....	11
5.1.1 Judiciais.....	12
5.1.2 Extrajudiciais	12
5.2 Vantagens da vistoria cautelar extrajudicial e judicial	12
5.3 Objetos da Vistoria Cautelar	13
5.4 Identificação dos imóveis a serem vistoriados	14
5.4.1 Da vistoria no Imóvel	14
5.4.2 Coleta das Informações Básicas	14
5.4.3 Identificação dos Danos Aparentes	15
5.5 Apresentação do Relatório Fotográfico	15
5.5.1 Entrega dos Trabalhos	16
5.5.2 Em caso de Proibição da Vistoria	16
5.5.3 Coleta de Assinaturas	16
5.5.4 Do preenchimento da ART e da RRT	17
6. VISTORIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL	17
7. REQUISITOS GERAIS DA VISTORIA SEGUNDO A NBR 13752:1996 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL	17

7.1	Caracterização da região	18
7.2	Caracterização do imóvel e de seus elementos	18
7.3	Constatação de danos	19
7.4	Condições de estabilidade do prédio	19
7.5	Fotografias	19
7.6	Plantas do prédio	19
7.7	Subsídios esclarecedores	19
8.	APLICAÇÃO PRÁTICA DO LAUDO DE VISTORIA	20
8.1	Considerações gerais	20
8.2	Considerações específicas	20
a.	Localização	21
b.	Infraestrutura urbana	21
c.	Descrição do lote/Terreno	21
d.	Tipo de edificação	21
e.	Posturas municipais	21
f.	Descrição dos imóveis	22
g.	Descrição dos acabamentos	22
h.	Descrição das instalações hidráulicas e elétricas	22
i.	Registro fotográfico	22
j.	Apresentação final	22
	ANEXO - Vistoria Cautelar	24
9.	LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR	27
	ANEXO 1 – VISTORIAS CAUTELARES	28
	ANEXO 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	34
	ANEXO 3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE SAÚDE DOM CABRAL	46
10.	CONCLUSÃO	47
11.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48

1. INTRODUÇÃO

Nos tempos atuais, tem-se difundido a ideia da prevenção na área da Engenharia Civil, que está ligada a palavra cautela. Logo com um simples trabalho preventivo, podemos evitar futuros problemas com a vizinhança, durante e depois do término da obra. Neste caso, o construtor da obra se resguarda contra problemas, promovendo uma vistoria cautelar.

Na hipótese da ocorrência destes danos, cabe ao construtor ou proprietário da obra a reparação das lesões patrimoniais causadas aos vizinhos, conforme prevê o artigo 572 do Código Civil Brasileiro, que, ao mesmo tempo que garante ao proprietário a construção que lhe aprouver em seu terreno, assegura aos vizinhos os direitos de indenização sobre os bens afetados pela construção.

O caminho correto para evitar tais dissabores é o procedimento hoje adotado por muitas construtoras, a realização de uma VISTORIA CAUTELAR, contratando profissionais ou empresas habilitadas, preferencialmente engenheiros especializados em perícias judiciais, que procedem este trabalho nos imóveis vizinhos ao terreno onde será iniciada a obra.

2. OBJETIVO

Estabelecer os procedimentos necessários à elaboração de documento que caracterize o estado atual de um imóvel, antes do início de obras a serem executadas pela PBH, dirimindo, assim, dúvidas futuras quanto a possíveis danos que possam ser causados a estes próprios, e resguardando os direitos de ambas as partes.

O trabalho a ser desenvolvido deve se caracterizar por uma minuciosa inspeção dos imóveis vistoriados, objetivando a exata descrição e localização em relação à obra e demais imóveis limítrofes, além de conter uma completa averiguação das condições estruturais, em especial aos defeitos ou danos encontrados nas edificações.

3. METODOLOGIA

Dada a importância da vistoria cautelar como informa o próprio sentido, “agir com cautela”, ela deve ser vista como elemento essencial antes de qualquer intervenção construtiva. Mesmo assim, não existe um padrão definido no setor da Engenharia de Avaliações e Perícias, seja nos seus aspectos teóricos e jurídicos. Aplicaremos assim no estudo de caso apresentado o padrão de vistoria cautelar utilizado pela Superintendência da Capital – SUDECAP.

4. PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL

4.1 O termo perícia

Segundo a NBR 13752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil seção 3.61; Perícia é a atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção (afirmação, asseveração, alegação, argumentação) de direitos.

4.1.1 Perito

Conforme a NBR 13752:1996 – seção 3.62; Perito é o profissional legalmente habilitado pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, com atribuições para proceder a perícia.

4.2 Espécies de perícias na construção civil

De acordo com a Norma Brasileira 13752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil; as perícias podem ser divididas em: arbitramento, avaliações, exames, vistorias e outras, que serão definidas a seguir.

4.2.1 Arbitramento

Segundo a NBR 13752:1996 seção 3.6, Arbitramento é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre as alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

4.2.2 Avaliação

Segundo a NBR 13752:1996 seção 3.10, Avaliação é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

4.2.3 Exame

Segundo a NBR 13752:1996 seção 3.44, Exame é uma Inspeção, por meio de perito, sobre pessoas, coisas, móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa.

4.2.4 Vistoria

Segundo SILVA, A. P.; Jonov, C. M. P.(2014), *Vistoria* é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e minucioso dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

5. VISTORIA CAUTELAR

Quando o construtor ou proprietário inicia uma obra próximo a uma edificação, pode envolver-se de forma custosa com seus vizinhos, principalmente com os lindeiros. Após o início da obra, eles poderão apresentar danos realmente ocorridos em seus imóveis, devido à obra, junto com outros danos já antes existentes. Ou ainda, só apresentar danos ocorridos antes da realização das obras. Neste caso, deve o empreendedor ou proprietário da obra se resguardar contra problemas futuros, promovendo uma vistoria cautelar.

Conforme o IBAPE/MG (2014), 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.

5.1 Campos de atuações da Vistoria Cautelar

De acordo com artigo publicado no site do IBAPE/MG – *Vistorias Cautelares: Prevenção para Construtores*, existem duas formas de vistorias cautelares: judiciais ou extrajudiciais.

5.1.1 Judiciais

São requeridas por pelo menos uma das partes. Nesse caso, as partes litigantes, têm eu contratar advogados, arcar com custo do perito indicado pelo juiz e ainda, caso necessário, contratar um perito assistente técnico, de sua confiança, para acompanhar o perito do juiz em seus trabalhos. Esse processo cautelar servirá como prova em caso de futura ação indenizatória.

5.1.2 Extrajudiciais

São feitas por meio da contratação de peritos em engenharia, pela construtora ou por algum vizinho. Os respectivos laudos deverão ser expedidos, preferencialmente, em duas vias e rubricados pelas partes envolvidas (construtora e vizinho), ou comprove a aceitação dos fatos relatados no laudo, sendo necessário um laudo para cada imóvel vizinho à construção.

Existe ainda, outra forma extrajudicial de realizar tais vistorias, mas com valor legal: a vistoria cautelar arbitral, onde as partes, em comum acordo, procuram por uma câmara de arbitragem reconhecida e, em consenso, indicam um perito membro da lista de árbitros da área de engenharia, para realizar a vistoria cautelar. Espera-se que, o engenheiro ou arquiteto perito, mesmo que tenha sido contratado pela construtora, apresente um laudo isento, de acordo com o Código de Ética, Profissional do sistema CONFEA/CREA. Ele deve estar preparado de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 13.752 – Norma Brasileira de Perícias de Engenharia na Construção Civil.

5.2 Vantagens da vistoria cautelar extrajudicial e judicial

O laudo extrajudicial tem vantagens consideráveis sobre o judicial, tais como:

- No laudo extrajudicial, o interessado no laudo de vistoria gasta apenas na construção do expert. Já no judicial, o interessado gasta com perito, assistente técnico, custas judiciais e advogado.
- Nos laudos judiciais, causa mal estar no vizinho à obra quando este é intimado a enfrentar o processo judicial. Embora este processo seja

meramente constatatório, em que ninguém ganha e ninguém perde, as pessoas não os vêem com bons olhos, principalmente os leigos e classes mais humildes.

- Algumas vezes, a demora da vistoria judicial, devido a morosidade da Justiça, ocasiona atraso no cronograma de obras; outras, a vistoria efetiva ocorre depois de realizadas as fundações e terraplanagem, comprometendo, desta forma, a prova pretendida.
- O vizinho à obra, quando enfrenta o processo judicial, é onerado com despesas de advogado e assistente técnico – despesas que não esperava, para as quais muitas vezes não está preparado e que, portanto, acha injustas.
- O laudo extrajudicial evita constrangimentos, devido ao exposto acima, além de proporcionar um avanço positivo de relação interpessoal, pois mostra respeito e desvelo que o construtor ou proprietário da obra tem com os prédios vizinhos. Por outro lado, o vizinho à obra, que constata o seu início, temendo que venha causar danos em sua propriedade, também poderá se resguardar com um laudo cautelar. O acima exposto vale integralmente para este caso também.

5.3 Objetos da Vistoria Cautelar

Segundo o IBAPE/MG, serão considerados objetos da vistoria cautelar os imóveis que estejam situados em área de influência do terreno onde será construída a nova obra que podem ser os seguintes:

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

5.4 Identificação dos imóveis a serem vistoriados

Segundo o IBAPE/MG, 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.

5.4.1 Da Vistoria no Imóvel

Segundo o IBAPE/MG, 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:

5.4.2 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.
- 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
- Nome, graduação e nº do CREA ou CAU do profissional responsável pela elaboração do laudo
- Assinatura do profissional responsável pela elaboração do laudo

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

5.4.3 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.

5.5 Apresentação do Relatório Fotográfico

Conforme o IBAPE/MG, 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.

5.5.1 Entrega dos Trabalhos

Segundo o IBAPE/MG, 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.

5.5.2 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.
- Cumpre salientar que as medidas citadas acima ficarão sob a responsabilidade do contratante dos serviços.

5.5.3 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.

5.5.4 Do Preenchimento da ART e da RRT

Segundo o IBAPE/MG, 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.

6. VISTORIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

A vistoria deve ser executada de forma criteriosa. Assim, deve-se entender que a ciência, que se incumba da tarefa de aumentar o conhecimento acerca de uma determinada área, necessita de critérios claros, métodos de investigação precisos.

É importante que a engenharia, como ciência, se vale de critérios objetivos para a concepção das mais diversas obras e a vistoria, como atividade desenvolvida no âmbito da engenharia, não pode prescindir de critérios técnicos, necessários para a adequada tomada de decisões.

Então, tendo em vista os atributos apresentados, não há hipótese de se confundir um Laudo de Vistoria com um mero Relatório Fotográfico, pois a vistoria vai muito além da singela extração de fotos de um bem, evoluindo para a constatação técnica de fatos, seja através de fotos, seja através de ensaios ou aferição de medidas e que mesmo nas situações mais simples, nas quais a caracterização fiel do bem pode ser feita somente por fotos, estas são dirigidas para o objetivo, com detalhamento necessário e, sobretudo, descrição técnica da situação observada.

7. REQUISITOS GERAIS DA VISTORIA SEGUNDO A NBR 13752:1996 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Segundo a NBR 13752:1996, seção 5.2, a vistoria deve proporcionar elementos para o prescrito/ordenado de acordo com os itens apresentados a seguir:

7.1 Caracterização da região

A caracterização da região compreende:

- a) Caracterização física: relevo, solo, subsolo, ocupação, meio ambiente e outros;
- b) Melhoramentos públicos: vias de acesso, urbanização e infra-estrutura urbana;
- c) Equipamentos e serviços comunitários: transporte coletivo, rede bancária, comunicações, correios, coleta de lixo, comércio, combate a incêndio, segurança, saúde, ensino e cultura, lazer, recreação e outros;
- d) Potencial de aproveitamento: parcelamento e uso do solo, restrições físicas, legais e socioeconômicas de uso e outros.

7.2 Caracterização do imóvel e de seus elementos

- *Imóvel*

- a) Localização e identificação do bairro, logradouro(s), número(s), acessos e elementos de cadastro legais e fiscais;
- b) Equipamento urbano, serviços e melhoramentos públicos;
- c) Ocupação e/ou utilização legal e real, prevista e atual, adequada à região.

- *Terreno*

Compreende perímetro, relevo, forma geométrica, características de solo e subsolo, dimensões, área e confrontantes.

- *Benfeitorias*

- a) Construções: descrição, compreendendo classificação; características da construção, com ênfase para fundações, estrutura, vedações, cobertura e acabamentos; quantificação, abrangendo número de pavimentos e/ou dependências, dimensões, áreas, idade real e/ou aparente e estado geral de conservação;
- b) Instalações, equipamentos e tratamentos: compreendendo as instalações mecânicas, eletromecânicas e eletrônicas de ar-condicionado; elétricas e hidráulicas, de gás; de lixo; equipamentos de comunicação interna e externa de sonorização, tratamento acústico e outros.

7.3 Constatação de danos

Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados; as próprias dimensões dos danos definem a natureza das avarias, qualquer que seja a nomenclatura (fissura, trinca, rachadura, brecha, fenda, etc.).

7.4 Condições de estabilidade do prédio

Qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.

7.5 Fotografias

Documentar a vistoria com fotografias esclarecedoras, em tamanho adequado, gerais e/ou detalhadas.

As fotografias devem ser numeradas correspondentemente ao detalhe que se quer documentar e, sempre que possível, datadas pelos profissionais envolvidos no trabalho.

7.6 Plantas do prédio

Sempre que possível, devem ser obtidas plantas ou elaborados croquis do terreno, do prédio e das instalações, inclusive de detalhes, de acordo com a natureza e objetivo da perícia.

7.7 Subsídios esclarecedores

Documentos adicionais podem ser anexados, sempre que a natureza da perícia assim exigir, tais como:

- a) Gráficos de avarias progressivas;
- b) Resultados de sondagens do terreno;
- c) Gráficos de recalques;
- d) Cópia de escritura;
- e) Outros.

8. APLICAÇÃO PRÁTICA DO LAUDO DE VISTORIA

Passa-se a apresentar aqui a aplicação prática do Laudo de Vistoria Cautelar com o objetivo de produção antecipada de provas, segundo o caderno de Encargos da Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP (2008), 3 ed.

8.1 Considerações gerais:

Em 5 de dezembro de 2011, a Superintendência de Desenvolvimento da Capital- SUDECAP, firmou com a Empreiteira Beling Engenharia Empreendimentos Ltda, para construir o Centro de Saúde Dom Cabral por empreitada a preço global” (a medição de serviços realizados no mês é a condição primeira para a liberação do pagamento ao contratado).

Segundo o Caderno de Encargos da SUDECAP (2008), é de responsabilidade da CONTRATADA a elaboração da Vistoria Técnica Cautelar, conforme disposto nos editais da PBH e devidamente inserido no Termo de Referência de Obras.

Esta Vistoria Cautelar deverá ser elaborada por profissional habilitado em Avaliação e Perícia Técnica, registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. E imprescindível, para atendimento legal, a apresentação da ART- anotação de responsabilidade técnica dos trabalhos.

A vistoria deverá ser concluída e entregue a SUPERVISÃO no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a emissão da Ordem de Serviço. Uma cópia da documentação produzida permanecerá no escritório de SUPERVISÃO, para as consultas das partes intervenientes.

Os custos são considerados incluídos na composição ofertada pela CONTRATADA.

8.1.1 Condições específicas

Para a execução da “Vistoria Cautelar” recomenda-se utilizar um impresso padronizado de obtenção de informações necessárias e pertinentes, o qual deverá ser preenchido conforme instruções a seguir:

a. Localização

Informar, no documento técnico, o número do lote, número da quadra, nome da rua, número e bairro onde situa-se o imóvel a ser vistoriado. Indicar o tipo de zoneamento e a classificação viária conforme a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

b. Infraestrutura urbana

Identificar o pavimento da via e o seu tipo. Registrar os equipamentos e serviços públicos constantes da via local tais como:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia e demais concessionárias;
- Transporte coletivo.

c. Descrição do lote/terreno

Anotar, na descrição, as dimensões do perímetro da área, sua conformidade e declividade, indicando seu relevo topográfico, confrontações com imóveis contíguos nas laterais, frente e fundos e sua situação de declive ou aclive em relação a via.

d. Tipo de edificação

Explicitar se o imóvel é residencial, comercial, industrial ou institucional. Registrar, também, se trata-se de casa, edifício de apartamentos, edifício de escritórios ou galpão, e também as benfeitorias de apoio como: barracões, edículas, garagens, anexos e cobertas.

e. Posturas municipais

O vistoriador será orientado para levantar a real situação do imóvel em relação as posturas municipais.

f. Descrição dos imóveis

Elaborar croqui expedito da planta da edificação e benfeitorias, se houver, contendo os cômodos e suas identificações, a idade aparente do imóvel, sua idade real e o estado de conservação aparente, ou seja, dados sobre a manutenção geral e sobre o comprometimento físico da estrutura ou dos acabamentos.

g. Descrição dos acabamentos

Descrever os tipos de telhados, forros, revestimentos, pinturas, pisos e atual estado de conservação dos mesmos.

h. Descrição das instalações hidráulicas e elétricas

Descrever o atual estado de conservação destas instalações, fazendo observações eventuais quanto a mofos, umidades, vazamentos, deslocamentos, pontas de condutos elétricos desprotegidos, ligações provisórias de risco, sinais de curto-circuito, etc.

i. Registro fotográfico

Registrar, fotograficamente, todas as ocorrências notáveis, como fissuras, trincas, rachaduras, umidades, vazamentos, centrando as imagens nestes focos com boa iluminação e nitidez. Quando necessário, acrescentar, a imagem, referências em termos de objetos ou números identificatórios, para melhor análise e referência de proporção. Pode-se observar, no Anexo II, o modelo de relatório a ser apresentado.

j. Apresentação final

O documento deverá ser elaborado de acordo com formulário padronizado apresentado a seguir.

Deverão ser inseridas apenas duas fotos em cada página, sempre na posição horizontal, apresentando os descritivos pertinentes na parte superior das fotos.

A placa da obra, o trecho ou terreno e a fachada do imóvel deverão ser fotografadas.

A colocação de data nas fotos é importante para que a vistoria não perca seus efeitos legais.

O documento deverá conter as assinaturas do engenheiro vistoriador e seu respectivo número de registro no CREA. O proprietário ou inquilino também assinará a vistoria concordando com o trabalho efetuado.

Ocorrendo o impedimento da vistoria, ou ainda a recusa de sua assinatura, o vistoriador deve inserir, na ficha de vistoria, breve informação devidamente assinada, acompanhada também da assinatura de duas testemunhas, com o devido registro de identidade.

ANEXO

VISTORIA CAUTELAR

ANEXAR CROQUI EXPEDITO DA PLANTA DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS COM IDENTIFICAÇÃO DOS CÔMODOS

LOCALIZAÇÃO

Obra:			
N.º lote:	N.º quadra:	Zoneamento:	Classificação viária:
Rua			Bairro

IDENTIFICAÇÃO

Morador: _____	<input type="checkbox"/> Proprietário
	<input type="checkbox"/> Inquilino
Telefone: _____	Documento identidade: _____

DESCRIÇÃO DO LOTE/TERRENO

Área: _____ m ² (_____ x _____)
Formato: _____
Largura da testada para via pública: _____
Confrontações :
Direita: _____
Esquerda: _____
Fundos: _____
Relevo topográfico: _____
Tipo de vedação: _____

DADOS CADASTRAIS

Via pavimentada	() sim	() não
Tipo de pavimento: _____		
Rede de água domiciliar	() sim	() não
Rede de esgotos sanitários	() sim	() não
Rede de telefonia	() sim	() não
Coleta de lixo domiciliar	() sim	() não
Transporte coletivo	() sim	() não
Área de risco	() sim	() não

TIPO DE EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS

() Residencial	() Galpão
() Comercial	() Barracão
() Industrial	() Edícula
() Institucional	() Coberta

POSTURAS MUNICIPAIS

Projeto aprovado	() Sim	() Não	() Sem informações
Projeto estrutural	() Sim	() Não	() Sem informações
Projeto hidráulico/elétrico	() Sim	() Não	() Sem informações
Alvará	() Sim	() Não	() Sem informações
Baixa de construção	() Sim	() Não	() Sem informações

FUNDAÇÃO

() Estaca	() Tubulão	() Sapata corrida
------------	-------------	--------------------

PLANTA BAIXA

N.º de pavimentos _____	Área construída: _____
() Salas	() Cozinha
() Copa	() Varanda
() Quartos	() Garagem
() Banheiro	() Coberta
() Outras dependências:	

PAREDES / REVESTIMENTOS PRIMÁRIOS

Sala	() chapisco	() reboco	() emboço
Copa	() chapisco	() reboco	() emboço
Quartos	() chapisco	() reboco	() emboço
Banheiro	() chapisco	() reboco	() emboço
Cozinha	() chapisco	() reboco	() emboço
Varanda	() chapisco	() reboco	() emboço
Garagem	() chapisco	() reboco	() emboço
Coberta	() chapisco	() reboco	() emboço
_____	() chapisco	() reboco	() emboço
_____	() chapisco	() reboco	() emboço

PAREDES / REVESTIMENTOS FINAIS

Sala	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Copa	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Quartos	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Banheiro	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Cozinha	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Varanda	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Garagem	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
Coberta	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
_____	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m
_____	<input type="checkbox"/> caiação	<input type="checkbox"/> látex	<input type="checkbox"/> emassam.	<input type="checkbox"/> azulejos h = _____ m	<input type="checkbox"/> cerâmica h = _____ m

PISOS

Sala	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Copa	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Quartos	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Banheiro	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Cozinha	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Varanda	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Garagem	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
Coberta	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
_____	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____
_____	<input type="checkbox"/> táb corrida	<input type="checkbox"/> tacos	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> cimentado	<input type="checkbox"/> paviflex	<input type="checkbox"/> ardósia	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> _____

COBERTURAS/FORROS

Estrutura:	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> metálica		
Cobertura:	<input type="checkbox"/> Telha francesa	<input type="checkbox"/> Colonial	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Laje maciça

OCORRÊNCIA DE PATOLOGIA

Sala	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Copa	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Quartos	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Banheiro	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Cozinha	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Varanda	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Garagem	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
Coberta	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
_____	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____
_____	<input type="checkbox"/> fissuras	Piso <input type="checkbox"/> trinca	Paredes <input type="checkbox"/> trinca	<input type="checkbox"/> Mofo	(_____)
		<input type="checkbox"/> umidade	<input type="checkbox"/> umidade		_____

INSTALAÇÕES

<input type="checkbox"/> Instalação hidráulica	Vazamento	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
<input type="checkbox"/> Instalação elétrica	Defeitos	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Cisterna		<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Canil		<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Árvores		<input type="checkbox"/> Frutíferas _____ <input type="checkbox"/> Outras _____

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Foto da placa	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Foto da obra	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Foto da via	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Foto do passeio	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Foto da fachada	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Foto patologias	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não

OBSERVAÇÕES

--

RECONHECIMENTO DA VISTORIA

Local e data:	
_____ / ____ / ____	
Eng.º Vistoriador – CREA n.º	

Proprietário/Inquilino – CI	

Testemunhas:	CI. _____ n.º
CI. n.º _____	Endereço: _____
Endereço: _____	Telefone: _____
Telefone: _____	

9. LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR

Assim, passa-se a apresentar o laudo resultante da vistoria realizada, conforme prescreve a NBR 13752:1996, seção 6.

Contratante

Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP

Contratado

BELING ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Objetivo

Este trabalho tem com objetivo a apresentação de uma vistoria realizada, na obra de implantação do Centro de Saúde Dom Cabral, empreendimento pertencente à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

A vistoria visa à constatação da situação atual das edificações vizinhas ao local de execução da obra, com a identificação e o registro de vícios, patologias e problemas construtivos já existentes, antes da execução dos serviços prestados pela Empreiteira, como forma de registro.

Além dos problemas rotineiros dos construtores com a vizinhança da obra (poeira, resíduos de construção, barulho, etc.), as escavações e fundações podem trazer efeitos nocivos para as edificações vizinhas, como: recalques do solo, aparecimento de fissuras e trincas. Assim as patologias produzidas pela execução de etapas da obra serão facilmente identificadas, cabendo ao construtor reparar os danos ocorridos, seja na forma de execução de reparos ou na forma de indenização.

ANEXO 1

VISTORIAS CAUTELARES

Vistoria técnica cautelar - fl. 01

Localização

Obra: CENTRO DE SAÚDE DOM CARLOS
 Proprietário/inquilino: MAURÍCIO ANTONIO
 Endereço: PRAÇA DA COMUNIDADE N.º 52
 Bairro: DOM CARLOS
 Lote n.º:
 Quadra: n.º:
 CP/Planta local n.º:

Infra-estrutura urbana

Rede de água domiciliar	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Rede de esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Rede de energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo domiciliar	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

Descrição do lote/terreno

Área: ± 650 m²
 Formato da área: RETÂNGULO/ESQUINA
 Relevo topográfico: PLANO
 Largura da testada para a via pública: ± 2,0m
 Confrontações laterais e de fundos: - MURTO DA DIVISA LADO ESCURADO OLHANDO DA AVIA PARA A OBRAS.
 Tipo de vedação.

Tipo de edificação e benfeitorias.

<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Barracão
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Edícula
<input type="checkbox"/> Institucional	<input type="checkbox"/> Coberta
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> outros

Posturas municipais

Planta aprovada	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Projeto estrutural	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Projeto hidráulico/elétrico	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Alvará	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações
Baixa de construção	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações

Cobertura

Telha francesa Amianto
 Colonial Laje
 Outras Especificar:

Fundação

Estaca Tubulão Sapata corrida.

Outras informações

Paredes/revestimento: Sim Não

Vistoria técnica cautelar – fl. 02

Planta Baixa

Varanda Salas Quartos Copa
 Cozinha Banheiro Garagem Á Serviço

Pintura: (~~l~~á)tex, caiação, látex emassada):

Varanda ~~l~~á)tex Quartos — Cozinha ~~l~~á)tex Garagem —
 Sala ~~l~~á)tex Copa — Banheiro ~~l~~á)tex Área Serviço ~~l~~á)tex

Piso: (tábua corrida, taqueado, cimentado, cerâmica, paviflex, ardósia, etc.)

Varanda ~~l~~á)tex Quartos — Cozinha ~~l~~á)tex Garagem —
 Sala ~~l~~á)tex Copa — Banheiro ~~l~~á)tex Á Serviço ~~l~~á)tex

Ocorrência de patologia:

Patologia	Varanda	Salas	Quartos	Copa	Cozinha	Banheiro	Garagem	Serviço
Fissuras	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trincas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mofos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vazamentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infiltração	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Instalações e estado externo

Instalação hidráulica Com vazamentos
 Instalação elétrica Com defeitos
 Aparência externa Precisa de reparos

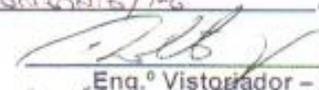
Documentação Fotográfica

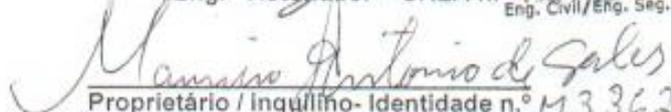
Foto da placa Sim Não
 Foto da obra Sim Não
 Foto da via Sim Não
 Foto do passeio Sim Não
 Foto da fachada Sim Não

Reconhecimento da vistoria e observações

Observações:

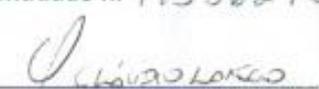
Local e data: BELO HORIZONTES/MG 05/12/2011


 Eng.º Vistoriador – CREA n.º 1347 - D/MG
 BELING ENGENHARIA
 Roberto Wagner Beling
 Eng. Civil / Eng. Seg. Trabalho


 Proprietário / Inquilino - Identidade n.º M3362765

Testemunhas:

MARCOS AURELIO NUNES
 Identidade n.º
MG 4978516


 Identidade n.º MG 8832742

Vistoria técnica cautelar - fl. 01

Localização

Obra: CENTRO DE SAÚDE DOM CARLOS
 Proprietário/inquilino: PESH - LAURINDA
 Endereço: PRAÇA DA COMUNIDADE S/Nº
 Bairro: DOM CARLOS
 Lote n.º:
 Quadra: n.º:
 CP/Planta local n.º:

Infra-estrutura urbana

Rede de água domiciliar	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Rede de esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Rede de energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo domiciliar	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

Descrição do lote/terreno

Área: ± 1000 m²
 Formato da área: RETÂNGULO
 Relevo topográfico: PLANO - ESQUINA
 Largura da testada para a via pública: 1,3m
 Confrontações laterais e de fundos: MURA DE DIVISÃO LADO DIREITO QUANDO FORA DO BOM DO LUGAR.
 Tipo de vedação.

Tipo de edificação e benfeitorias.

<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Galpão
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Barracão
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Edícula
<input type="checkbox"/> Institucional	<input type="checkbox"/> Coberta
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> outros

Posturas municipais

Planta aprovada	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Projeto estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Projeto hidráulico/elétrico	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Alvará	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações
Baixa de construção	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sem informações

Cobertura

<input type="checkbox"/> Telha francesa	<input type="checkbox"/> Amianto
<input checked="" type="checkbox"/> Colonial	<input checked="" type="checkbox"/> Laje
<input type="checkbox"/> Outras	Especificar:

Fundação

<input checked="" type="checkbox"/> Estaca	<input type="checkbox"/> Tubulão	<input type="checkbox"/> Sapata corrida.
--	----------------------------------	--

Outras informações

Paredes/revestimento:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
-----------------------	---	------------------------------

Vistoria técnica cautelar – fl. 02

Planta Baixa

(+) Varanda Salas Quartos
 (x) Cozinha Banheiro (x) Garagem (+) Copa
 (x) Á Serviço

Pintura: (látex, caiação, látex emassada):

Varanda Quartos Cozinha Garagem
 Sala Copa Banheiro Área Serviço

Piso: (tábua corrida, taqueado, cimentado, cerâmica, paviflex, ardósia, etc.)

Varanda Quartos Cozinha Garagem
 Sala Copa Banheiro Á Serviço

Ocorrência de patologia:

Patologia	Varanda	Salas	Quartos	Copa	Cozinha	Banheiro	Garagem	Serviço
Fissuras	()	()	()	()	(x)	(x)	(x)	(x)
Trincas	()	(x)	()	()	()	(x)	()	(x)
Mofos	()	()	()	()	(x)	(x)	(x)	(x)
Vazamentos	()	(x)	()	()	()	()	()	(x)
Infiltração	()	(x)	()	()	(x)	(x)	(x)	(x)

Instalações e estado externo

(x) Instalação hidráulica Com vazamentos
 (x) Instalação elétrica Com defeitos
 (x) Aparência externa Precisa de reparos

Documentação Fotográfica

Foto da placa Sim Não
 Foto da obra Sim Não
 Foto da via Sim Não
 Foto do passeio Sim Não
 Foto da fachada Sim Não

Reconhecimento da vistoria e observações

Observações:

Local e data: BRUNHARDT/MG, 06/12/2011

Roberto Wagner Beling
 Eng.º Vistoriador – CREA n.º 75.347 - D/MG
 BELING ENGENHARIA
 Roberto Wagner Beling
 CREA: 75.347 - D/MG
 Eng.º Civil/Eng. Seg. Trabalho

Ana Amélia Lourenço Ribeiro
 Proprietário/Inquilino- Identidade n.º ME C. 388.845

Testemunhas:

MARCOS AURÉLIO NUNES
 Identidade n.º MG 4978516

José Carlos
 Identidade n.º 8832742

Vistoria técnica cautelar - fl. 01

Localização

Obra: CENTRO DE SAÚDE DOMINICAL
 Proprietário/inquilino: JOÃO PEREIRA
 Endereço: PRAÇA DA COMUNIDADE / CAMPO DE FUTEBOL
 Bairro:
 Lote n.º:
 Quadra: n.º:
 CP/Planta local n.º:

Infra-estrutura urbana

Rede de água domiciliar	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Rede de esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Rede de energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Coleta de lixo domiciliar	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

Descrição do lote/terreno

Área: ± 3.500 m²
 Formato da área: RETÂNGULO
 Relevo topográfico: PLANO
 Largura da testada para a via pública: ± 2,0 m
 Confrontações laterais e de fundos: MUNICÍPIO DIVISÃO COM OS FUNDOS E COM A URBANIZAÇÃO DIÁSTICA
 Tipo de vedação: QUANDO DA RUA TOMA A ÚLTIMA

Tipo de edificação e benfeitorias.

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Barracão
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Edícula
<input type="checkbox"/> Institucional	<input type="checkbox"/> Coberta
<input type="checkbox"/> Outros	+ <input checked="" type="checkbox"/> outros CAMPO DE FUTEBOL

Posturas municipais

Planta aprovada	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações
Projeto estrutural	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações
Projeto hidráulico/elétrico	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações
Alvará	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações
Baixa de construção	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sem informações

Cobertura

<input type="checkbox"/> Telha francesa	<input checked="" type="checkbox"/> Amianto
<input type="checkbox"/> Colonial	<input type="checkbox"/> Laje
<input type="checkbox"/> Outras	Especificar:

Fundação

<input type="checkbox"/> Estaca	<input type="checkbox"/> Tubulão	<input type="checkbox"/> Sapata corrida.	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO INFORMADO
---------------------------------	----------------------------------	--	---

Outras informações

Paredes/revestimento:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
-----------------------	---	------------------------------

Vistoria técnica cautelar – fl. 02

Planta Baixa

Varanda Salas Quartos Copa
 Cozinha Banheiro Garagem Á Serviço

Pintura: (látex, calafinação) látex emassada):

Varanda Quartos Cozinha Garagem
 Sala Copa Banheiro Área Serviço

Piso: (tábua corrida, taqueado, cimentado, cerâmica, paviflex, ardósia, etc.)

Varanda Quartos Cozinha Garagem
 Sala Copa Banheiro Á Serviço

Ocorrência de patologia:

Patologia	Varanda	Salas	Quartos	Copa	Cozinha	Banheiro	Garagem	Serviço
Fissuras	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trincas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mofos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vazamentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infiltração	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Instalações e estado externo

Instalação hidráulica Com vazamentos
 Instalação elétrica Com defeitos
 Aparência externa Precisa de reparos

Documentação Fotográfica

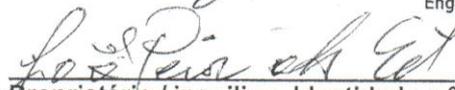
Foto da placa Sim Não
 Foto da obra Sim Não
 Foto da via Sim Não
 Foto do passeio Sim Não
 Foto da fachada Sim Não

Reconhecimento da vistoria e observações

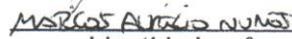
Observações:

Local e data: BELO HORIZONTES/MG, 12/12/2011


 BELING ENGENHARIA
 Roberto Wagner Beling
 Eng.º Vistoriador – CREA n.º CREA: 75.347 - D/MG
 Eng. Civil/Eng. Seg. Trabalho


 Proprietário / inquilino- Identidade n.º

Testemunhas:


 Marcos Aurélio Nunes
 Identidade n.º
 MG-4978516.


 Claudio Lemos
 Identidade n.º MG 8822942

ANEXO 2
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Nº CASA 52 DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTO DA FRENTE COM MURO DE ESQUINA COM VÁRIAS TRINCAS



FOTO ENTRADA – PINTURA DESGASTADA COM REBOCO
CAINDO NA MARQUIZE
DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTOS CONTINUAÇÃO DO MURO COM INFILTRAÇÃO NA PARTE INFERIOR
E COM REBOCO E PINTURA SOTANDO.



DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
 VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
 FOTO MURO DE DIVISA COM O CENTRO DE SAUDE, APRESENTA UM
 REATERRO DE APROXIMADAMENTE 1,5 M DE ALTURA , SEM NENHUM
 TIPO DE ESTRUTURA PARA SUPORTE DA CARGA
 (O MURO É DE DIVISA E NÃO DE ARRIMO).



DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
 VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
 FOTO MOSTRANDO LOTE COM MATERIAL DEPOSITADO NO PÉ DO
 MURO DE DIVISA COM O CENTRO DE SAUDE E COM VEGETAÇÃO
 EM TODA A SUA ÁREA.



DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTO MOSTRANDO ÁREA SEM CONSTRUÇÃO E ATERRO NO
PÉ DO MURO ATÉ UMA ALTURA APROXIMADA DE 1,50 M.



DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTO MOSTRANDO A CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO LOCAL.



DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTO BANHEIROS MOSTRANDO PINTURA E REBOCO SOLTANDO E
INFILTRAÇÕES NA PARTE DE BAIXO DAS PAREDES.



DATA 05/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
MURO DE DIVISA COM REBOCO SOLTANDO E CHEIO DE TRINCAS –
FOTO LADO DE DENTRO DO TERRENO DO CENTRO DE SAUDE.



DATA 06/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTO MOSTRANDO A FACHADA DA FRENTE DA LAVANDERIA COM
INFILTRAÇÕES NO MURO E PASSEIO COM VÁRIAS TRINCAS.



DATA 06/12/2011 ORGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347
FOTO MOSTRANDO PISO DO ESTACIONAMENTO COM VÁRIAS TRINCAS E
CAIXA DE RECEBIMENTO DE ÁGUA PLUVIAL COM TAMPA FIXA E
CHEIA DE MATERIAL



DATA 06/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FOTO FACHADA INTERNA COM VÁRIAS INFILTRAÇÕES E TRINCAS,
INCLUSIVE COM CERÂMICAS QUE COMPÕEM A MESMA
TOTALMENTE SOLTAS.



DATA 06/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FACHADA LATERAL COM PINTURA SOLTANDO E INFILTRAÇÃO EM TODA A
EXTENSÃO DA PAREDE NA PARTE INFERIOR.



DATA 06/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
FACHADA LATERAL COM UMA GRANDE ÁREA DE INFILTRAÇÃO E
TRINCA NAS PAREDES. PARTE ELETRICA ESTÁ
SEM TAMPA INCLUSIVE COM AGUA DENTRO DA CAIXA DE
PASSAGEM DE FIOS.



DATA 06/12/2011
ORGÃO : BELING ENG /
SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO
WAGNER BELING CREA
75347/D
TRINCA NA LIGAÇÃO ENTRE
AS PAREDES , A MESMA
COMEÇA NO PISO E VAI ATÉ
O TELHADO DA LAVANDERIA.



DATA 06/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
MURO DE DIVISA COM VÁRIAS TRINCAS E INFILTRAÇÕES



DATA 06/12/2011
ÓRGÃO : BELING ENG /
SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO
WAGNER BELING CREA
75347/D
PAREDE LATERAL COM
VÁRIAS TRINCAS E PISO
CHEIO DE INFILTRAÇÕES



DATA 06/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
PAREDE INTERNA COM PINTURA SOLTANDO E COM VÁRIAS TRINCAS



DATA 06/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
PAREDE DOS FUNDOS COM VÁRIAS TRINCAS E INFILTRAÇÕES.



DATA 12/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
MURO DE DIVISA ENTRE O CAMPO DE FUTEBOL E O CENTRO DE SAUDE



DATA 12/12/2011
ÓRGÃO: BELING ENG /
SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO
WAGNER BELING CREA
75347/D
MURO DE DIVISA COM
VÁRIAS TRINCAS NOS
LOCAIS DOS PILARES



DATA 12/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
 VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
 PASSEIO CHEIO DE TRINCAS E TODO REMENDADO



DATA 12/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
 VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
 PAREDE DO VESTIÁRIO COM REBOCO CAINDO E COM VÁRIAS
 TRINCAS E INFILTRAÇÕES



DATA 12/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
PAREDE INTERNA COM PINTURA SOLTANDO E COM VÁRIAS TRINCAS



DATA 12/12/2011 ÓRGÃO : BELING ENG / SUDECAP
VISTORIADOR: ROBERTO WAGNER BELING CREA 75347/D
CORREDOR DE ENTRADA VESTIÁRIO COM TELA SOLTA .
PINTURA TOTALMENTE DESGASTADA E COM REBOCO SOLTANDO.

ANEXO 3

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE SAÚDE DOM CABRAL



10. CONCLUSÃO

Atualmente não existe um formulário padrão de vistoria cautelar, muito menos uma norma específica. O IBAPE/MG sugere preceitos a serem observados em um roteiro com coleta de informações básicas para realizar a Vistoria.

No entanto, utilizamos o formulário padrão que consta no Caderno de Encargos da SUDECAP/2008.

Ressaltamos a importância da vistoria cautelar que é um trabalho preventivo, resguardando atuais e futuros problemas com a vizinhança.

Na hipótese da ocorrência de danos, cabe ao construtor ou proprietário da obra as reparações das lesões patrimoniais.

Assim a vistoria cautelar identificará se as patologias da edificação vistoriada já existiam antes do início da obra ou foram causadas em decorrência da execução da mesma, produzindo provas antecipadas à qual atua tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Caderno de encargos/Superintendência de Desenvolvimento da Capital. Diretoria de planejamento e Gestão. – 3ª. ed. v.1,v.2 – Belo Horizonte: SUDECAP, 2008.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752 – Perícias de engenharia na construção civil. 1996.
- IBAPE/MG – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Minas Gerais – Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Autores diversos – Belo Horizonte, 1998.
- IBAPE/MG – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Minas Gerais – Norma de Vistoria Cautelar, IBAPE-MG 003 – Autores diversos – Belo Horizonte, 2014.
- Silva, A. P.; Jonov, C. M. P. – Apostila Básica da disciplina Perícias na Construção Civil – Belo Horizonte, 2014, Disponível em www.demc.ufmg.br/adriano.