

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

## **Monografia**

**"PROCEDIMENTOS PARA VISTORIAS DE RECEBIMENTO DE IMÓVEIS"**

Autora: Aline Moreira Gonçalves

Orientador: Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte

Julho / 2014

**Aline Moreira Gonçalves**

**"PROCEDIMENTOS PARA VISTORIAS DE RECEBIMENTO DE IMÓVEIS"**

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

Orientador: Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte  
Escola de Engenharia da UFMG  
2014

G635p

Gonçalves, Aline Moreira.  
Procedimentos para vistorias de recebimento de imóveis [manuscrito]  
Aline Moreira Gonçalves. - 2014.  
38 f., enc.: il.

Orientador: Adriano de Paula e Silva.

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

Bibliografia: f. 38.

1. Construção civil. 2. Imóveis. I. Silva, Adriano de Paula e.  
II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Engenharia.  
III. Título.

CDU: 69

## SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS .....	4
1. INTRODUÇÃO .....	5
2. OBJETIVOS E METAS .....	7
3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	8
3.1 HISTÓRIA .....	8
3.2 HISTÓRIA x PERÍCIA .....	8
3.3 TIPOS DE HISTÓRIAS .....	9
3.4 LAUDO.....	9
3.4.1 INTRODUÇÃO .....	10
3.4.2 DESENVOLVIMENTO.....	10
3.4.3 TERMO DE ENCERRAMENTO .....	10
3.4.4 ANEXOS .....	11
4. REALIZAÇÃO DA HISTÓRIA PARA RECEBIMENTO DE IMÓVEIS.....	12
4.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....	12
4.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS .....	14
4.3 PAREDES E REVESTIMENTOS .....	15
4.4 ESQUADRIAS, JANELAS E PORTAS .....	18
4.5 PISO E CONTRAPISO.....	19
4.6 GARAGEM.....	19
5. ESTUDO DE CASO .....	20
6. CONCLUSÃO .....	37
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	38
8. ANEXOS .....	39

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Distribuição das reclamações mais frequentes .....	5
Figura 2 – Distribuição dos tempos de percepção dos problemas .....	6
Figura 3 – Exemplo de Projeto Elétrico residencial .....	11
Figura 4 – Quadro de luz com identificação dos circuitos .....	12
Figura 5 – Material utilizado para testar o funcionamento das tomadas .....	12
Figura 6 – Tomada com identificação de voltagem .....	13
Figura 7 – Ralo com resto de entulhos de obra .....	14
Figura 8 – Cuba metálica com riscos e manchas .....	14
Figura 9 – Verificando o nivelamento do teto .....	15
Figura 10 – Piso cerâmico com trinca .....	16
Figura 11 – Verificando assentamento das placas cerâmicas .....	16

## 1. INTRODUÇÃO

Para quem compra um imóvel novo, seja ele casa ou apartamento, a hora mais esperada é a hora da entrega das chaves. Porém, na grande maioria das vezes, a empolgação de receber as chaves da casa nova faz com que as pessoas se esqueçam de realizar a vistoria de recebimento, percebendo no futuro falhas e erros da construtora.

Uma pesquisa realizada com proprietários de imóveis novos em 2004 em São Paulo pela Datafolha (Folha de São Paulo, Caderno Imóveis 1, 17/04/2005) apurou que 50% dos entrevistados tiveram problemas com seus apartamentos. As áreas com maiores problemas, assim como os tempos gastos para que os problemas fossem percebidos, estão representados a seguir:

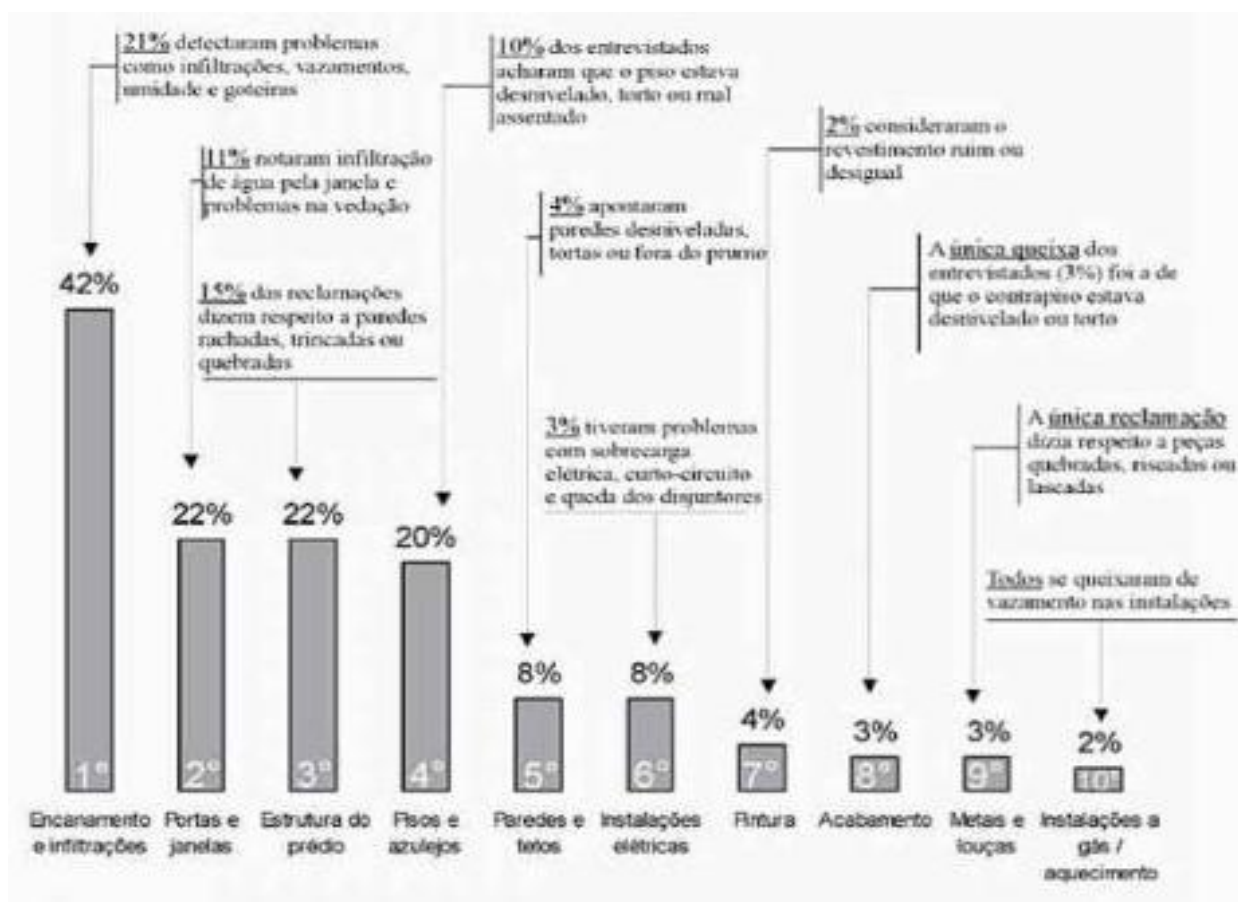


Figura 1 – Distribuição das reclamações mais frequentes

Fonte: Folha de São Paulo, 2005

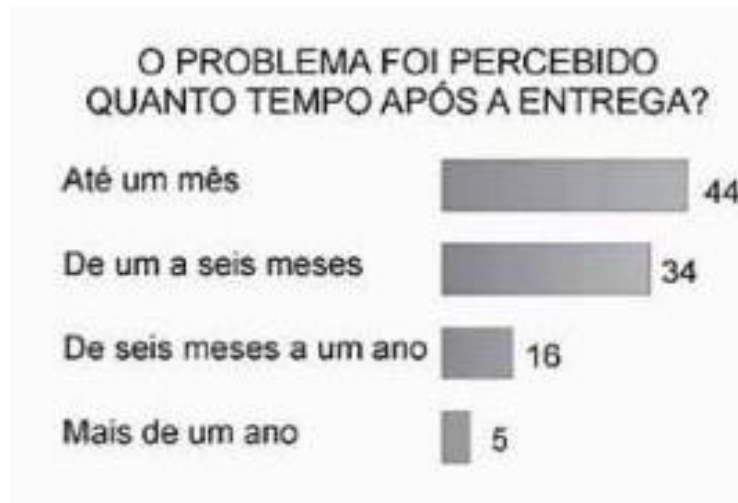


Figura 2 – Distribuição dos tempos de percepção dos problemas

Fonte: Folha de São Paulo, 2005

A partir destes resultados, conclui-se que a vistoria é de extrema importância, pois é nela que será verificado se o imóvel está sendo entregue de acordo com aquilo que foi prometido e se está em perfeitas condições de uso. É necessário verificar, dentre outras coisas, se os acabamentos estão de acordo com o memorial descritivo da obra, se as instalações elétricas e hidráulicas estão funcionando perfeitamente, se há vidros, portas ou louças danificadas.

Trata-se de uma atividade não muito complexa, porém razoavelmente trabalhosa. Para ser bem feita, é necessário que o profissional esteja bem equipado e que seja paciente e minucioso durante a realização.

## **2. OBJETIVOS E METAS**

O objetivo do presente trabalho será mostrar a importância da vistoria de recebimento de imóveis novos e demonstrar como ela deve ser realizada.

Para isso, seguiremos os passos descritos:

- Identificar os itens a serem vistoriados
- Destacar pontos de atenção durante o procedimento
- Detalhar a estrutura de um Laudo
- Apresentar um estudo de caso



### **3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA**

#### **3.1 VISTORIA**

Não existe uma definição única para a palavra “Vistoria”, de acordo com Normas e Resoluções temos as seguintes definições para vistoria:

VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam. (Fonte: NBR 14653-1:2001)

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. (Fonte: Resolução Nº 345 do CONFEA de 27.06.1990)

De um modo geral, vistoriar consiste em relatar aquilo que foi visto in loco, não podendo ser realizada com base em interpretação de fotos e/ou filmagens do local.

#### **3.2 VISTORIA x PERÍCIA**

O conceito de Vistoria se difere do conceito de Perícia, pelo fato de o primeiro não envolver a apuração das causas que motivaram determinado evento ou fato constatado.

PERÍCIA: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos. (Fonte: NBR 14653-1:2001)

De acordo com BURIN (2009), embora elas sejam diferentes do ponto de vista conceitual, destacando-se, sobretudo, os aspectos de esclarecimento e apuração de causas, pode haver uma relação entre esses dois procedimentos, uma vez que as vistorias podem fornecer importantes subsídios para as

perícias de engenharia.

Assim sendo, não se pode dizer que a vistoria seja inferior à perícia. Cada uma cumpre com sua função.

### **3.3 TIPOS DE VISTORIAS**

As vistorias devem abranger todas as fases da obra, desde o planejamento, projeto, execução, recebimento e uso.

As vistorias podem ser classificadas como:

1. Vistorias de Avaliação (Para a comercialização dos imóveis)
2. Vistorias Técnicas (Recebimento de imóveis novos, locação de imóveis, contratos de compra e venda)
3. Vistorias Cautelares
4. Vistorias especiais em Obras (Para identificar confrontantes de obras ou problemas diversos)

Neste trabalho iremos abordar a vistoria técnica para recebimento de imóveis novos, que como dito anteriormente, visa verificar se as condições do imóvel estão de acordo com contratos e memoriais descritivos do empreendimento.

### **3.4 LAUDO**

Trata-se de um parecer técnico escrito e fundamentado, emitido por um especialista indicado por autoridade, relatando resultado de exames e vistorias, assim como eventuais avaliações com ele relacionados. (Fonte: IBAPE-SP)

O produto de uma Vistoria Técnica é o Laudo de Vistoria do Imóvel. Nele o perito, ou o profissional habilitado, relata o estado de conservação do imóvel e todos os detalhes construtivos do mesmo.

O Laudo de Vistoria do Imóvel é composto por uma parte introdutória, desenvolvimento, termo de encerramento e anexos. Todas serão explicadas a

seguir.

### **3.4.1 INTRODUÇÃO**

Esta seção consiste em uma breve descrição do imóvel, para que durante o desenvolvimento do laudo possa haver completo entendimento dos dados mencionados.

Os itens desta seção são:

- Identificação do solicitante da vistoria: Nome completo e documentos pessoais
- Identificação do Imóvel: Endereço completo e se possível mapa do local
- Data e horário da vistoria

### **3.4.2 DESENVOLVIMENTO**

Consiste em descrever os elementos observados, de acordo com o Check-list para vistoria de imóveis (Anexo 1), preenchido durante a vistoria.

Além disso, nesta seção estarão presentes as fotografias da fachada, da rua, de todos os cômodos e das áreas comuns dos condomínios.

É importante que esta seção contenha toda a caracterização do imóvel, padrão construtivo, relação dos elementos construtivos e equipamentos vistoriados, descrição de patologias (caso sejam encontradas), e avaliação do estado de conservação geral do imóvel.

### **3.4.3 TERMO DE ENCERRAMENTO**

O Termo de Encerramento deve indicar o número de páginas do laudo (todas rubricadas), o local, a data, assinatura e nome completo do profissional responsável, modalidade do profissional e número de registro no CREA.

#### **3.4.4 ANEXOS**

Serão apresentadas as fichas de Check-list para vistoria de imóveis, devidamente preenchida e assinada.

## 4. REALIZAÇÃO DA VISTORIA PARA RECEBIMENTO DE IMÓVEIS

Esta seção visa descrever os procedimentos para a realização da vistoria, identificando os itens que serão vistoriados e o que deve ser observado. Além disso, será apresentada a relação de materiais necessários para a realização da vistoria.

### 4.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Neste item, o foco principal será avaliar tomadas, pontos de luz, interruptores e campainha. A seguir serão detalhados os procedimentos:

- Verificar se os interruptores, tomadas, pontos de luz, de telefone e de antena de TV estão nos locais corretos e de acordo com o projeto.

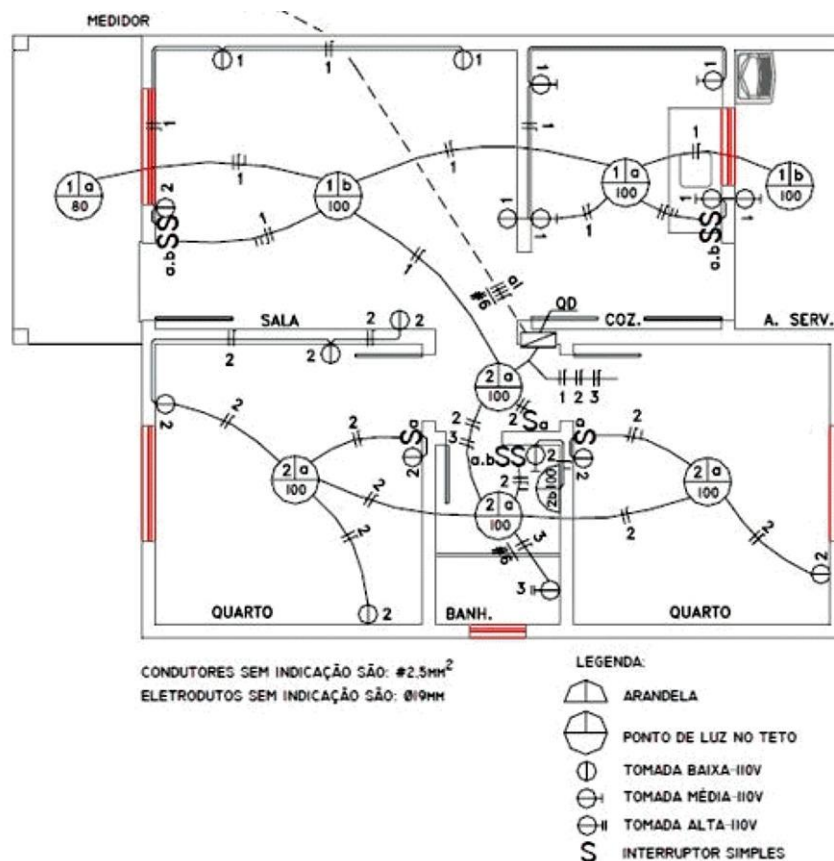


Figura 3 – Exemplo de Projeto Elétrico residencial

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Verificar se todos os circuitos estão indicados no quadro de luz.



Figura 4 – Quadro de luz com identificação dos circuitos

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Verificar o funcionamento das tomadas. Para isso, o ideal é que seja usado um soquete e uma lâmpada, porém como nem sempre é possível, uma outra opção seria o uso de um carregador de celular.



Figura 5 – Material utilizado para testar o funcionamento das tomadas

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Testar pontos de luz e interruptores com uma lâmpada.
- Caso exista interruptores three way verificar se estão funcionando corretamente.
- Verificar se as tomadas estão devidamente identificadas em relação à voltagem. Para conferir é necessário usar um soquete e uma lâmpada de 220 v, se a intensidade da luz for fraca, é sinal de que a tomada é 110 v.

Se estiver normal, é 220 v.



Figura 6 – Tomada com identificação de voltagem

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Verificar se a campainha está funcionando.
- Verificar se o interfone está funcionando.

Caso o imóvel ainda não possua energia, será necessário mencionar o fato no termo de vistoria. Além disso, recomenda-se que uma nova vistoria seja marcada para a conferência dos itens citados anteriormente.

#### **4.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

Neste item, o foco principal será avaliar o funcionamento das louças, torneiras, chuveiros. Além de verificar se há vazamentos nas tubulações ou entupimentos em ralos. A seguir serão detalhados os procedimentos:

- Verificar se as torneiras e os ralos especificados no projeto foram entregues corretamente.
- Abrir todas as torneiras, para verificar se estão funcionando e se a água escoar corretamente – um ponto do qual quase não sai água pode indicar problemas na tubulação.
- Se as pias (do banheiro e/ou da cozinha) possuírem aquecimento, é necessário checar se a água aquece bem.
- Quando as torneiras estiverem abertas, olhar sob a pia ou sob a bancada se existe algum gotejamento no sifão ou nos flexíveis dos metais.
- Apertar a válvula de descarga dos vasos sanitários, reparando na pressão

e na quantidade de água e também em possíveis vazamentos.

- Acionar todas as torneiras e descargas ao mesmo tempo para verificar a pressão da água. Se estiver baixa, questionar o técnico que acompanha a vistoria.
- Verificar se há restos de entulhos de obras dentro dos ralos.

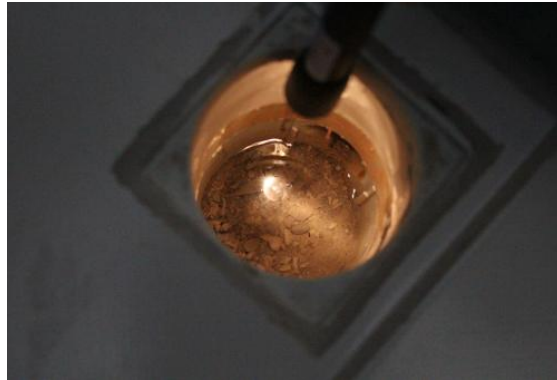


Figura 7 – Ralo com resto de entulhos de obra

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Verificar se os registros estão funcionando corretamente (travando/fechando fornecimento de água).
- Verificar se os metais possuem riscos ou manchas.



Figura 8 – Cuba metálica com riscos e manchas

Fonte: Arquivos pessoais do autor

#### **4.3 PAREDES E REVESTIMENTOS**

Neste item, o foco principal será verificar se os serviços de pintura e assentamento de cerâmicas foram bem realizados. É comum que haja pisos e



azulejos danificados, devido a queda de alguma ferramenta durante a obra ou ainda pisos danificados, rachados, desalinhados ou mal colocados. A seguir serão detalhados os procedimentos:

- Avaliar se a pintura está bem-feita, ou seja, se não existem manchas ou partes descascadas.
- Verificar se as especificações e marcas dos acabamentos colocados são iguais às relatadas no memorial descritivo da obra.
- Verificar se as paredes estão dentro do esquadro. Para isso, o ideal é que se apóie um esquadro nas quinas das paredes e em seguida verifique se os lados se encaixam corretamente.
- Verificar se a massa corrida está bem nivelada. Para isso, o ideal é que se observe as paredes contra a luz, com base nos cantos: se a textura e a cor da pintura forem homogêneas, está tudo correto.
- Verificar se as paredes e tetos estão niveladas, com auxílio de uma régua ou um nível de bolha.

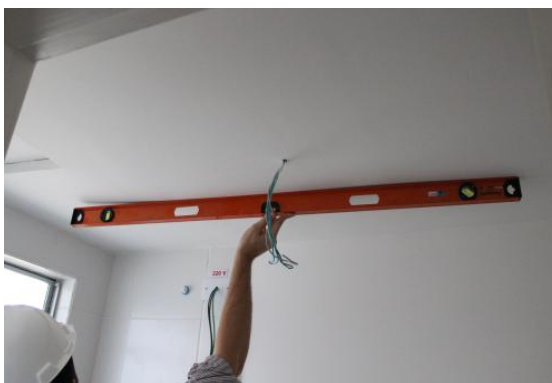


Figura 9 – Verificando o nivelamento do teto

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Verificar se há peças de revestimento cerâmico com manchas ou trincas.



Figura 10 – Piso cerâmico com trinca

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Verificar se as placas cerâmicas foram bem assentadas, para isso, basta bater de leve na placa: caso o som seja oco, elas correm o risco de se desprender. Solicite que o assentamento seja refeito.

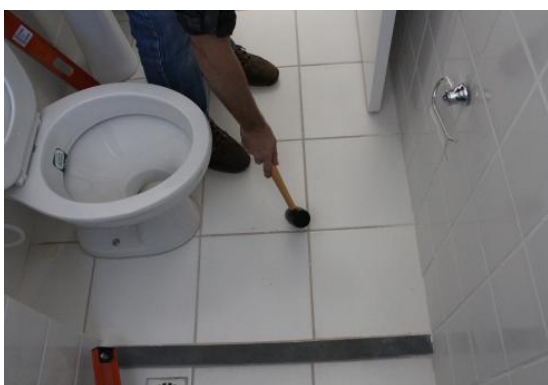


Figura 11 – Verificando assentamento das placas cerâmicas

Fonte: Arquivos pessoais do autor

- Conferir se o rejuntamento está bem preenchido e se está limpo e livre de manchas.
- Verificar se há diferença nas cores dos azulejos e cerâmicas.
- Em caso de paredes internas de drywall (gesso acartonado), verificar se as placas estão alinhadas e examinar os cantos em busca de eventuais trincas.
- Em caso de paredes em áreas úmidas com divisórias de drywall, verificar junto a construtora se foram utilizadas placas adequadas. Vale lembrar que não é possível comprovar o uso, pois o acabamento já as terá ocultado.
- Em caso de piso de madeira verificar a calafetação (massa de rejuntamento). Caso ela se solte conforme você pisa, precisará ser refeita.

#### 4.4 ESQUADRIAS, JANELAS E PORTAS

Neste item, o foco principal será verificar se as portas e janelas do imóvel estão fechando corretamente, se as fechaduras estão funcionando. Além de verificar o acabamento dado a essas estruturas. A seguir serão detalhados os procedimentos:

- Observar se as persianas e venezianas abrem e fecham bem.
- Verificar se as janelas e portas se movimentam de forma adequada e sem ruídos – e se podem ser fechadas delicadamente.
- Em caso de portas de madeira, avaliar se o verniz ou a tinta foram bem aplicados.
- Verificar, com o auxílio de um espelho, se o topo e a base das portas estão pintados.
- Verificar o acabamento no encontro da guarnição com a superfície pintada.
- Testar as fechaduras pelos lados de dentro e de fora de cada cômodo.
- Verificar se as janelas estão bem vedadas (para evitar infiltrações). Na junção com a parede, existe uma vedação (geralmente de poliuretano), que, se apresentar emendas, será um convite à entrada da chuva.
- Verificar se os vidros apresentam rachaduras e se a massa de vidraceiro está bem colocada e seca. Isso impede a infiltração da água da chuva.
- Verificar se as maçanetas constam no memorial descritivo da obra e se estão com o modelo correto. Além disso, observar se foram instaladas corretamente e se não sofreram arranhões ou manchas provocados por produtos de limpeza inadequados.
- Verificar se os cantos das portas de madeira apresentam rachaduras ou lascas.
- Bater de leve em portas, armários, batentes e outros elementos de madeira. Se cair pó, pode ser sinal de cupins ou brocas.

#### **4.5 PISO E CONTRAPISO**

Neste item, o foco principal será verificar o desnível dos pisos e contrapisos. A seguir serão detalhados os procedimentos:

- Verificando o contrapiso: o desnível deverá ser inferior à 3 cm, para que a colocação do piso não seja prejudicada. A medição poderá ser realizada com auxílio de uma régua de nível de 1 ou 2 m de comprimento ou uma versão menor apoiada em um cabo de vassoura. Caso não seja possível a realização deste procedimento, utilizar uma bolinha de gude para perceber se há diferenças.
- Conferir soleiras e baguetes (acabamentos na transição de um piso para outro). Elas precisam estar niveladas para não haver degraus quando o piso for assentado.
- Nos ambientes com ralo, conferir o caimento do piso: usar um balde para despejar água no chão e observar se ela corre para o ralo. Ao testar espaços maiores, como uma varanda, pode-se lançar mão de uma mangueira. Segundo alguns especialistas, somente terraços e áreas planejadas para ter chuveiro são obrigados a contar com ralos. Mas se foi prometido que outros cômodos os teriam, será necessário cobrar da construtora.

#### **4.6 GARAGEM**

Para a verificação deste item, basta checar se a distribuição das vagas de garagem é igual à prometida e se nada atrapalha o trânsito dos veículos.

## **5. ESTUDO DE CASO**

Nesta seção será apresentado um Laudo de vistoria para recebimento de imóvel novo, realizado no bairro Ouro Preto / Belo Horizonte.

**LAUDO DE VISTORIA PARA RECEBIMENTO DE IMÓVEL NOVO**

ELABORADO POR:

ALINE MOREIRA GONÇALVES  
ENGENHEIRA DE PRODUÇÃO CIVIL  
CREA: MG 147181

BELO HORIZONTE  
SETEMBRO / 2013

## **1. INTRODUÇÃO**

Solicitante da vistoria: Thiago Henrique Ferraz de Lima

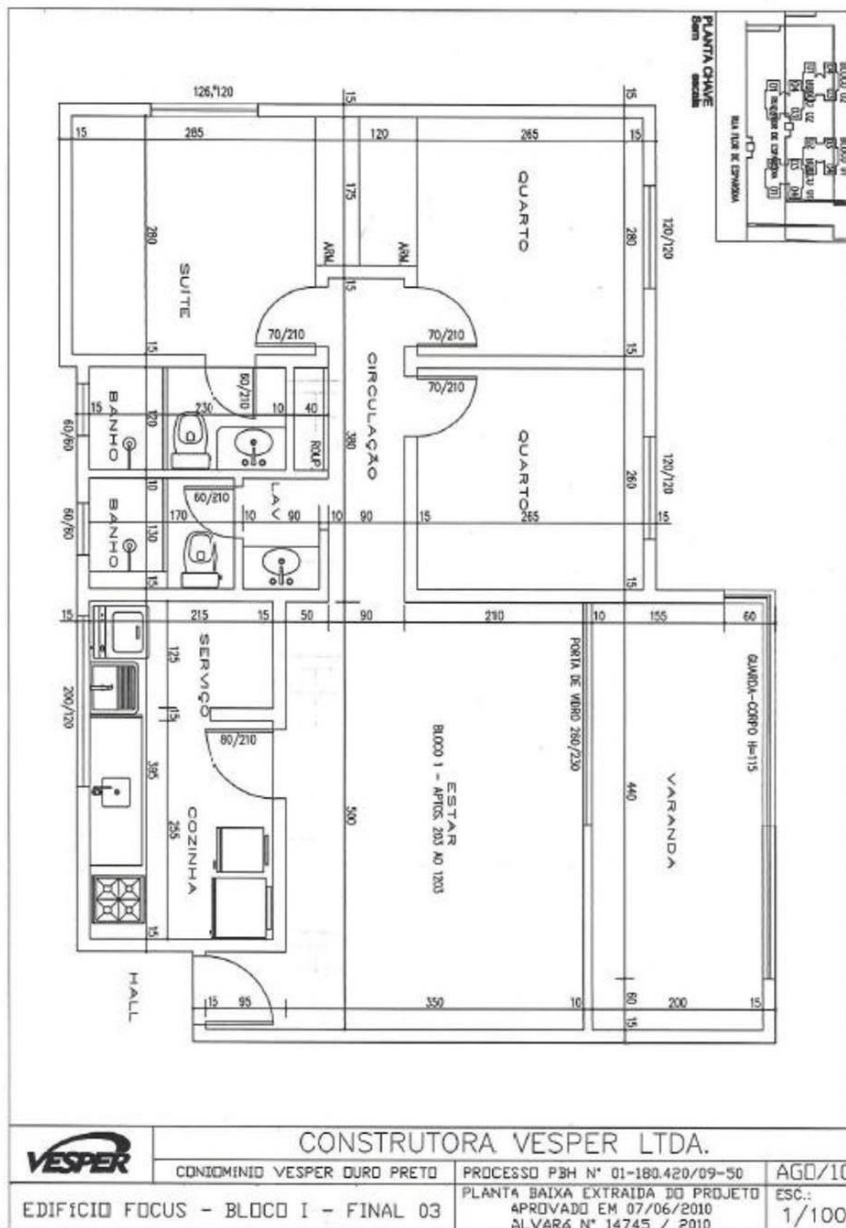
CPF: 087.018.686-83

Identificação do Imóvel: Rua Flor de Esparódia, 51/203, Bairro Ouro Perto –  
Belo Horizonte / M.G.

Data da vistoria: 06/09/2013

Objetivo: o presente Laudo de vistoria tem como objetivo documentar o estado em que o imóvel foi entregue pela construtora.

Croqui:





## **2. DESENVOLVIMENTO**

O apartamento vistoriado encontra-se no condomínio Vesper Ouro Preto, que é composto por dois blocos (sendo um de 11 andares e outro de 12 andares). Cada andar é composto por 4 unidades habitacionais, totalizando 92 apartamentos.

Cada unidade habitacional é composta por 3 quartos sendo um suíte, sala para dois ambientes, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda gourmet.

A seguir serão descritos os detalhes de padrão construtivo e patologias, caso sejam encontradas. As planilhas geradas durante a vistoria encontram-se no anexo 1.

### **2.1. SALA ESTAR / JANTAR**

PISO: Porcelanato

PAREDE: Gesso corrido, pintura látex, rodapés em MDF

TETO: Gesso corrido, pintura látex

Os acabamentos e pontos de energia elétrica estão de acordo com o memorial descritivo.

Não foi encontrado nenhum problema ou patologia neste ambiente. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.

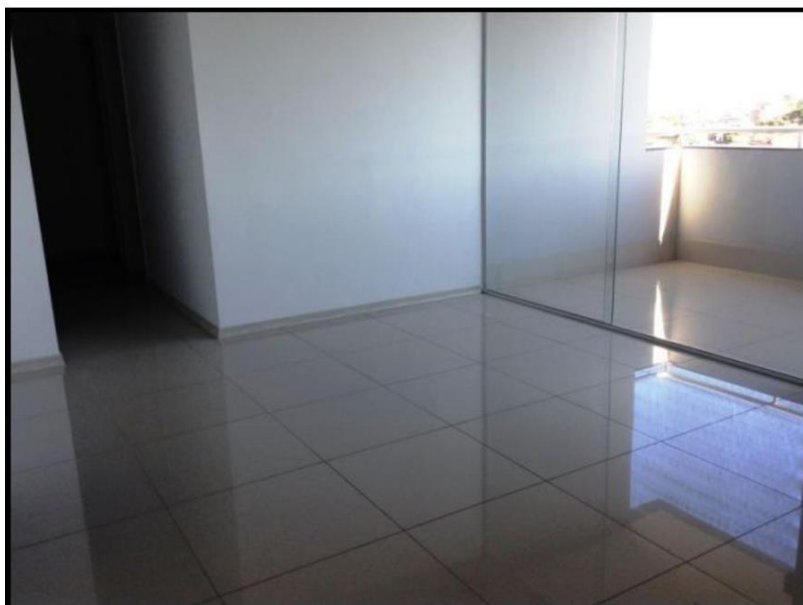


Foto 1- Sala Estar / Jantar

## **2.2. VARANDA GOURMET**

PISO: Porcelanato

PAREDE: Gesso corrido, pintura látex, rodapés em porcelanato

TETO: Gesso corrido, pintura látex

BANCADA: Granito verde ubatuba

Os acabamentos, pontos de energia elétrica, ponto hidráulico e o ponto de gás estão de acordo com o memorial descritivo.

Os rejuntas do rodapé deste ambiente estavam ruins e foi solicitada a melhora deste serviço. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.



Foto 2 – Varanda Gourmet



Foto 3 – Problemas no Rodapé

### 2.3. QUARTOS

PISO: Porcelanato

PAREDE: Gesso corrido, pintura látex, rodapés em MDF

TETO: Gesso corrido, pintura látex

Os acabamentos e pontos de energia elétrica estão de acordo com o memorial descritivo.

Não foi encontrado nenhum problema ou patologia neste ambiente. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.



Foto 4 – Quarto 1



Foto 5 – Quarto 2



Foto 6 – Quarto 3

#### **2.4. CIRCULAÇÃO**

PISO: Porcelanato

PAREDE: Gesso corrido, pintura látex, rodapés em MDF

TETO: Gesso corrido, pintura látex

Os acabamentos e pontos de energia elétrica estão de acordo com o memorial descritivo.

Não foi encontrado nenhum problema ou patologia neste ambiente. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.

#### **2.5. BANHO SOCIAL**

PISO: Granito Verde Ubatuba

PAREDE: Cerâmica até o teto

TETO: Forro de gesso, pintura látex sobre emassamento

Os acabamentos, pontos de energia elétrica e pontos hidráulicos estão de acordo com o memorial descritivo.

Não foi encontrado nenhum problema ou patologia neste ambiente. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.

#### **2.6. BANHO SUITE**

PISO: Granito Verde Ubatuba

PAREDE: Cerâmica até o teto

TETO: Forro de gesso, pintura látex sobre emassamento

BANCADA: Granito verde ubatuba

Os acabamentos, pontos de energia elétrica e pontos hidráulicos estão de acordo com o memorial descritivo.

Não foi encontrado nenhum problema ou patologia neste ambiente. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.



Foto 7 – Banho suíte

## **2.7. COZINHA**

PISO: Granito Verde Ubatuba

PAREDE: Cerâmica até o teto

TETO: Forro de gesso, pintura látex sobre emassamento

BANCADA: Granito verde ubatuba

Os acabamentos, pontos de energia elétrica e pontos hidráulicos estão de acordo com o memorial descritivo.

Não foi encontrado nenhum problema ou patologia neste ambiente. Não foi possível verificar a parte elétrica, pois a energia ainda não havia sido ligada.



Foto 8 - Cozinha



### **3. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este Laudo, que se compõe de 12 (doze) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanham 02 (dois) Anexos:

Anexo I – Planilha de Vistoria

Anexo II – Relatório de vistoria fornecido pela construtora

Belo Horizonte, 06 de Setembro de 2013.

---

Aline Moreira Gonçalves  
Engenheira de Produção Civil  
CREA: MG 147181

## ANEXO I - PLANILHA DE VISTORIA

Check-list para Vistoria de Imóveis								
Local e Data: Belo Horizonte, 06/09/2013								
Endereço do Imóvel: Rua Flor de Esperódia, 51 / apto 203 / bloco 1 / Bairro Ouro Preto / BH / MG								
Nome do Proprietário: Thiago Henrique Ferraz de Lima								
Idade Aproximada do Imóvel: 0 anos 0 meses 0 dias IMÓVEL NOVO								
		Verificado?		Situação			Observações	
		Sim	Não	Boa	Regular	Ruim		
Geral	Infiltrações no vizinho de baixo							
	Infiltrações do vizinho de cima							
	Quadro de luz							
	Campainha e interfone						Apartamento sem energia elétrica	
	Gás (aquecedor, fogão)							
	Caixa gordura							
	Testar os registros de água							
	Garagem							
	Medidas do imóvel estão de acordo						Devido ao pouco tempo disponibilizado para vistoria, não foi possível realizar.	
	Sala de Estar / Jantar	Tomadas, interruptores e bocais						Pontos corretos, porém sem energia elétrica
		Paredes						
		Teto						
		Porta (rachadura, manchas, lascas)						
Fechadura (maçaneta)								
Janela								
Vidro								
Quarto 1	Esquadrias							
	Rodapé							
	Pintura							
	Tomadas, interruptores e bocais						Pontos corretos, porém sem energia elétrica	
	Paredes							
	Teto							
	Porta (rachadura, manchas, lascas)							
Quarto 2	Fechadura							
	Janela							
	Vidro							
	Esquadrias							
	Rodapé							
	Pintura							
	Tomadas, interruptores e bocais						Pontos corretos, porém sem energia elétrica	
Quarto 3	Paredes							
	Teto							
	Porta (rachadura, manchas, lascas)							
	Fechadura							
	Janela							
	Vidro							
	Esquadrias							
Locais	Rodapé							
	Pintura							
	Tomadas, interruptores e bocais						Pontos corretos, porém sem energia elétrica	
	Banheiro Social	Torneiras						
		Vasos sanitários (descarga, trincas, vazamento)						
		Chuveiro						
		Ralo						
Pia (trincas, vazamento)								
Janela (esquadrias, fechadura)								
Porta (rachadura, manchas, lascas)								
Banheiro Suíte	Azulejos							
	Box (vedação)							
	Pintura							
	Tomadas, interruptores e bocais						Pontos corretos, porém sem energia elétrica	
	Torneiras							
	Vasos sanitários (descarga, trincas, vazamento)							
	Chuveiro							
Azulejo	Ralo							
	Pia (trincas, vazamento)							
	Janela (esquadrias, fechadura)							
	Porta (rachadura, manchas, lascas)							
	Azulejos							
	Box (vedação)							
	Pintura							

Culinha	Torneiras								
	Ralos								
	Pia								
	Porta (rachadura, manchas, lascas)								
	Janela								
	Esquadrias								
	Pintura								
Tomadas, interruptores e bocais									
Pontos corretos, porém sem energia elétrica									
Área de Serviço	Tanque de lavar roupas								
	Azulejo								
	Torneiras								
	Ralos								
	Pia								
	Janela								
	Esquadrias								
	Porta (rachadura, manchas, lascas)								
	Fechadura								
	Pintura								
Tomadas, interruptores e bocais									
Pontos corretos, porém sem energia elétrica									
Varanda	Porta (rachadura, manchas, lascas)								
	Pintura								
	Barriga nas paredes								
	Piso								
	Rodapé								
	Torneiras								
	Ralos								
Pia									
Tomadas, interruptores e bocais									
Pontos corretos, porém sem energia elétrica									

BELO HORIZONTE, 06 DE SETEMBRO DE 2013

Thiago Henrique Ferraz de Lima

Aline Moreira Gonçalves

ANEXO II - RELATÓRIO DE VISTORIA FORNECIDO PELA CONSTRUTORA

**VESPER**  
CONSTRUTORA

**SISTEMA DE GESTÃO DA QUALIDADE**  
Termo de vistoria  
( ) Área privativa  
( ) Área comum

FO-13  
Rev. 4  
Folha 1/2

THIAGO HENRIQUE FERRAZ DE LIMA, portador do CPF. n.º 087.018.686-83, adquirente do apartamento n.º 203 (duzentos e três), do Bloco I, do Condomínio VESPER OURO PRETO, situado à Rua Flor de Espardáia, 51, Bairro OURO PRETO, BH/MS, junto à Construtora Vesper Ltda., vem informar que realizou nesta data a vistoria de recebimento do imóvel, quando foram constatadas as irregularidades abaixo descritas, para as quais solicita a imediata correção.

S. 11.00 TO 00.11.00 MKRUDS VIMRUDS T. U. HO. N. AP. BOV

ITENS DE VISTORIA	VISTORIA FINAL - ÁREA PRIVATIVA															
	CÔMODOS															
	TIPO												COBERTURA			
	Quarto Suite	WC suite	Quarto 01	Quarto 02	Quarto 03	WC Social	Estar	Varanda	Coz. / Serv.	WC empr.	Estar 2 (escada)	Lazer				
	C	NC	C	NC	C	NC	C	NC	C	NC	C	NC	C	NC	C	NC
A - Esquadria de Madeira																
B - Esquadria de Alumínio																
C - Inst. Hidráulica																
D - Louças e Metais Sanitários																
D - Inst. Elétrica																
E - Ident. Chave Circ. Elétrico																
F - Inspeção Visual																
G - Pintura																
H - Pisos																
I - Tetos																
J - Azulejos																
K - Blindex																
L - Limpeza Fina																
M - Interfone*																
N - Antena (pelo menos 1 ponto)																

\*O proprietário deverá realizar testes de comunicação entre apartamentos, portaria e pavimentos de uso comum que possuem o aparelho de interfone. Da mesma forma, deverá realizar testes de funcionamento do(s) controle(s) do portão automático para entrada de veículos.

Eu, Thiago Lima, declaro que na data de 04/07/13 realizei os testes referentes ao interfone e controle(s) do portão automático para entrada de veículos de minha unidade autônoma e que estes encontram-se em perfeitas condições de uso.

Descrever nas linhas abaixo as não conformidades encontradas:

SHD 1105  
604

**VESPER**  
CONSTRUTORA

SISTEMA DE GESTÃO DA QU.  
Termo de vistoria  
( ) Área privativa  
( ) Área comum

FO-13	
Rev.	Folha
4	2/2

*Manoia: melhorare rejunte no esgoto no garWall.*  
*Outro: ainda não foi feito a ligação da energia  
junto a CEMIG.*

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

Esperando ser atendido dentro da maior brevidade possível, fico no aguardo de sua comunicação para nova vistoria e posterior assinatura do Termo de Recebimento e a respectiva entrega das chaves.

Belo Horizonte, 06 de Setembro de 2013

*Theo*

---

**CONSTRUTORA VESPER LTDA**

Declaro que em   /  /   efetuei nova vistoria verificando que as irregularidades acima mencionadas foram corrigidas satisfatoriamente, estando o imóvel com suas instalações em perfeito estado de funcionamento, bem como não apresentando nenhum vício ou defeito visível.

Belo Horizonte,

*Dauza*                      *Rafael*

28/01/2013

## 6. CONCLUSÃO

Este trabalho visou demonstrar como as vistorias para recebimentos de imóveis novos devem ser realizadas, identificando os itens a serem vistoriados e destacando os pontos de atenção durante o procedimento, além de mostrar sua importância para aquele que está adquirindo o imóvel.

É importante lembrar que esse tipo de vistoria deve ser realizada por um engenheiro, mas na maioria das vezes, pelos imóveis estarem em condições normais (sem nenhum grande problema específico ou aparente), são realizadas por outros profissionais, como *tecnólogo de edificações*, *corretor de imóveis*, e até mesmo por um “*leigo*”. Esse fato pode fazer com que a vistoria não seja bem realizada e que deixe passar despercebido problemas importantes.

## 7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT. **NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.**

BURIN, E. M.; DANIEL, E.; FIGUEIREDO, F.F.; MOURÃO, I.C.S.; SANTOS, M. S.  
**VISTORIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL: Conceitos e Métodos.** 1ª Edição. São Paulo.  
PINI. 2009

CONFEA. **Resolução Nº 345 do CONFEA de 27.06.1990.** Disponível em:  
<<http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=393>>.  
Acesso em: Maio / 2014.

CREA-BA. **NORMA DE PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL.** Disponível em:  
<<http://www.creaba.org.br/Imagens/FCKimagens/12-2009/Norma%20de%20Procedimentos%20laudo%20de%20vistoria.pdf>>.  
Acesso em: Maio / 2014.

IBAPE-SP. **Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do Ibape/Sp.** Disponível em: <[http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/glossario\\_de\\_terminologia.pdf](http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/glossario_de_terminologia.pdf)>. Acesso em: Maio / 2014.

LÚCIA GONÇALVES. **Veja como fazer a vistoria antes da entrega do imóvel.** CBN. Disponível em:  
<[http://gazetaonline.globo.com/\\_conteudo/2013/09/cbn\\_vitoria/artigos/1461780-veja-como-fazer-a-vistoria-antes-da-entrega-do-imovel.html](http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2013/09/cbn_vitoria/artigos/1461780-veja-como-fazer-a-vistoria-antes-da-entrega-do-imovel.html)>. Acesso em: Maio / 2014.

## 8. ANEXOS

### ANEXO 1 – CHECK LIST PARA VISTORIA DE IMÓVEIS

#### Check-list para Vistoria de Imóveis

Local e Data:

Endereço do Imóvel:

Nome do Proprietário:

Idade Aproximada do Imóvel: \_\_\_\_ anos \_\_\_\_ meses \_\_\_\_ dias

		Verificado?		Situação			Observações
		Sim	Não	Boa	Regular	Ruim	
Geral	Infiltrações no vizinho de baixo						
	Infiltrações do vizinho de cima						
	Quadro de luz						
	Campainha e interfone						
	Gás (aquecedor, fogão)						
	Caixa gordura						
	Testar os registros de água						
	Garagem						
	Medidas do imóvel estão de acordo						
Sala de Estar	Tomadas, interruptores e bocais						
	Paredes						
	Teto						
	Porta (rachadura, manchas, lascas)						
	Fechadura (maçaneta)						
	Janela						
	Vidro						
	Esquadrias						
	Rodapé						
Sala de Jantar	Tomadas, interruptores e bocais						
	Paredes						
	Teto						
	Porta (rachadura, manchas, lascas)						
	Fechadura (maçaneta)						
	Janela						
	Vidro						
	Esquadrias						
	Rodapé						
Quarto 1	Tomadas, interruptores e bocais						
	Paredes						
	Teto						
	Porta (rachadura, manchas, lascas)						
	Fechadura						
	Janela						
	Vidro						
	Esquadrias						
	Rodapé						
Quarto 2	Tomadas, interruptores e bocais						
	Paredes						
	Teto						
	Porta (rachadura, manchas, lascas)						
	Fechadura						
	Janela						
	Vidro						
	Esquadrias						
	Rodapé						
Quarto 3	Tomadas, interruptores e bocais						
	Paredes						
	Teto						
	Porta (rachadura, manchas, lascas)						
	Esquadrias						





Corredor 1	Pintura								
	Barriga nas paredes								
Corredor 2	Pintura								
	Barriga nas paredes								
Hall de Entrada - Portaria	Elevador								
	Pintura								
Outros 1									
Outros 2									
Outros 3									
Outros 4									