

- Versão para consulta para a aprovação na AGE de 29/08/2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE MINAS GERAIS – IBAPE/MG

DIRETRIZES PARA ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

COORDENAÇÃO: Daniel Rodrigues Rezende Neves

RELATORIA: Valéria das Graças Vasconcelos

COLABORADORES: Alessandra Senna Caronti, Alexandre Deschamps Andrade, Amarilis Coelho Barroso Magalhães, Ari Gustavo Daibert Pinto, Aurélio José Lara, Christiane Kelly B. Castro Sousa, Cristiana de Almeida Mendes, Frederico Alexandre Costa Alves, Frederico Tito, Geovana Chaves Lisboa Saliba, Igor Almeida Fassarella, João Gabriel Cabral Trindade Sampaio, Kleber José Berlando Martins, Leonardo Leite de Oliveira, Luiz Otávio Santos Pereira, Marcelo Henrique Garcia Rodrigues, Marcelo Rocha Benfica, Paulo Roberto Santana Silvino.

Aprovado pela Comissão em 02/08/2016.

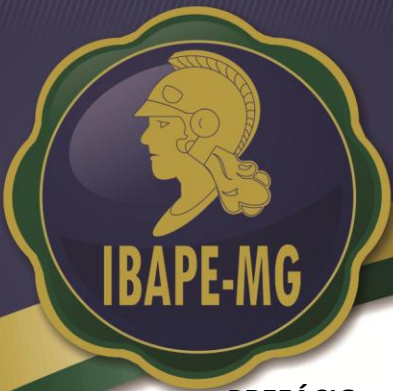
Aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em 29/08/2016.



SUMÁRIO

PREFÁCIO	3
INTRODUÇÃO	4
Capítulo 1 – GENERALIDADES	6
1.1 Objetivo	6
1.2 Referências Normativas	6
1.3 Atribuições Profissionais	7
1.4 Definições e Terminologias	8
1.5 Objetos da Vistoria	17
Capítulo 2 – METODOLOGIA	18
2.1 Das Formas de Contratação do Serviço	18
2.1.1 <i>Vistoria de Entrega</i>	18
2.1.2 <i>Vistoria de Recebimento</i>	18
2.1.2.1 Das áreas comuns	18
2.1.2.2 <i>Das unidades autônomas</i>	18
2.2 Documentação Passível de Análise	20
2.3 Vistoria do Imóvel	21
2.3.1 <i>Informações a serem coletadas</i>	21
2.3.2 <i>Identificação das Desconformidades</i>	22
Capítulo 3 – ELABORAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO	24
3.1 Tópicos Exigíveis do Laudo	24
3.2 Do <i>checklist</i>	25
3.3 Do Relatório Fotográfico	26
Capítulo 4 - RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	27
Capítulo 5 – DO PREENCHIMENTO DA ART E DA RRT	27
Capítulo 6 – DA ENTREGA DO LAUDO	28





PREFÁCIO

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

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

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

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

Esses documentos técnicos têm-se mostrado importantes ferramentas para fins de dirimir quaisquer dúvidas sobre o estado físico da edificação no ato do seu recebimento, para fins de registrar as etapas construtivas executadas de uma obra no ato da sua entrega, e ainda, para verificar se o que foi negociado entre as partes, foi efetivamente cumprido pela incorporadora/construtora.

O presente texto encontra-se em vigor desde sua aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29/08/2016, na sede do IBAPE/MG.





INTRODUÇÃO

A concretização do sonho da casa própria ou o sucesso em um investimento imobiliário requer cuidados desde a aquisição até o recebimento definitivo da unidade ou condomínio pelos compradores.

Muitas vezes não é dada a devida importância ao processo de recebimento de um imóvel, e ainda, não raras vezes, por entusiasmo ou desconhecimento técnico, o Termo de Recebimento Definitivo é assinado, e somente após a ocupação da unidade, percebe-se que muitos problemas poderiam ter sido evitados se tivessem sido apresentados questionamentos no momento da vistoria para entrega das chaves. Nesse momento visualizam-se basicamente dois árduos caminhos a serem percorridos: O desembolso de gastos não previstos ou muita “dor de cabeça” para conseguir a reparação devida.

A **Vistoria para Recebimento** é realizada quando o empreendimento está concluído, objetivando a aferição dos serviços executados em face do que foi efetivamente negociado entre as partes, sendo elas a incorporadora, construtora e o consumidor. Tal vistoria consiste na inspeção geral das áreas de uso comum do empreendimento (para o condomínio) ou de unidades em particular (para o condômino/proprietário). Nessa ocasião é realizado um levantamento minucioso para confrontar possíveis incompatibilidades em relação aos projetos e especificações gerais da obra, ou seja, se o que está sendo entregue reflete exatamente o que foi adquirido.

São muitos os detalhes importantes que costumam passar despercebidos, dentre eles destaca-se o sistema de abertura, fechamento e alinhamento das portas e janelas, funcionamento das fechaduras e puxadores, pintura (principalmente nas partes inferior e superior, que não são diretamente visíveis), o nivelamento e rejuntamento de pisos e a padronização de paredes e bancadas. É importante observar a presença de manchas, fissuras e se há uniformidade de cor. As instalações hidrossanitárias, de gás, elétricas e de telefonia, também precisam ser testadas em toda





a sua funcionalidade, assim como os elevadores. É importante fazer também a aferição das medidas conforme detalhado em contrato.

Neste compasso, também é necessário ressaltar que existe uma outra modalidade de vistoria, que é aquela destinada a subsidiar a **Entrega da Obra**, e que tem como finalidade apresentar as etapas construtivas realizadas, de forma a atestar como as mesmas foram executadas, o estado construtivo em que se encontram e o percentual executado, possibilitando ao contratante dos serviços verificar se o que foi contratado está efetivamente executado, bem como, amparar o contratado na formalização da entrega das etapas construtivas por ele realizadas.

Independente se o objetivo é o **RECEBIMENTO** de um empreendimento ou a **ENTREGA** de uma obra, esta vistoria deve ser realizada por profissional habilitado e qualificado, que possa pontuar as possíveis deficiências, que serão descritas no seu Laudo Técnico de Vistoria de Recebimento, ou de Entrega, oferecendo subsídios que garantam o recebimento do empreendimento ou da obra, dentro dos padrões aceitáveis de qualidade ou, em casos extremos, servirão como ferramenta para instruir o distrato do negócio, ou até mesmo, para pleitear a reparação dos prejuízos sofridos.





Capítulo 1 – GENERALIDADES

1.1 Objetivo

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

Esta normatização apresenta os seguintes objetivos:

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

1.2 Referências Normativas

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

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





- NBR 5.671/1990 – Participação dos Intervenientes em Serviços e Obras de Engenharia e Arquitetura - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 5.674/2012 - Manutenção de edificações – Procedimento – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 12.722/1992 - Discriminação de serviços para construção de edifícios – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 13.752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 14.037/2014 – Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edificações – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 15.575/2013 – Edificações Habitacionais – Desempenho (Partes 1 a 6) – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 16.280/2015 – Gestão de Reformas em Edificações - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- Norma de Inspeção Predial do IBAPE NACIONAL (2012);
- Decreto Federal nº 81.621/78 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

1.3 Atribuições Profissionais

a - Leis Federais -





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

a.2 - Lei Federal Nº 12.378, de 31/12/2010, que regulamenta o exercício de Arquitetura e Urbanismo;

a.3 - Lei Federal Nº 6.496/1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” – A.R.T. na prestação de serviços de Engenharia e de Agronomia;

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

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

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

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

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

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

1.4 Definições e terminologias

ANOMALIA

Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.





AS BUILT

Expressão inglesa que significa “como construído”, isto é, trata-se do processo de elaboração do projeto de acordo como foi construído.

AUTO DE CONCLUSÃO

Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado “Habite-se”.

AVARIA

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

BUILT TO SUIT

Trata-se de uma modalidade de operação imobiliária que pode ser traduzida como construção sob medida, consistindo em um contrato pelo qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.

CONDOMÍNIO

O condomínio é formado por partes comuns e privativas dentro de um mesmo edifício. O condomínio edilício está disciplinado nos artigos 1.331 a 1.358, do Código Civil.

CONFORMIDADE

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





CONSERVAÇÃO

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

CONSTRUÇÃO

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

COMPONENTE

Unidade integrante de determinado sistema da edificação, com forma definida e destinada a atender funções específicas (por exemplo, bloco de alvenaria, telha, folha de porta).

COMISSIONAMENTO

Procedimento técnico que engloba atividades de testes e colocação em condição de partida ou de início de operação uma edificação uma instalação ou uma planta industrial.

DANO

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

DECADÊNCIA

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

DECREPITUDE

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



DEFEITO

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

DEGRADAÇÃO

Redução de desempenho devido à atuação de um ou vários agentes de degradação.

DEPRECIAÇÃO

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

DESCONFORMIDADE

Falta de conformidade, anormalidade, divergência, desacordo, deformidade, desproporção.

DESEMPENHO

Comportamento em uso de um edifício e de seus sistemas.

DETERIORAÇÃO

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

EDIFICAÇÃO

Edifício, construção. Produto constituído pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura, para, ao integrar a urbanização, desempenhar funções ambientais em níveis adequados.





Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia
de Minas Gerais

ENGENHARIA LEGAL

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

ESPECIFICAÇÕES DO DESEMPENHO

Conjunto de requisitos e critérios de desempenho estabelecidos para a edificação ou seus sistemas. As especificações de desempenho são uma expressão das funções requeridas da edificação ou de seus sistemas e que correspondem a um uso claramente definido.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

ESTRUTURA

Disposição e forma de construção da parte que sustenta um edifício.

EXAME

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

FALHA

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

GARANTIA LEGAL





Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

IDADE ESTIMADA

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

IMÓVEL

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

INSPEÇÃO

Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção.

INSTALAÇÃO

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

LAUDO

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

MANUTENÇÃO

Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação, para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

MANUTENÇÃO CORRETIVA

Caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações.





MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as determinações dos projetos ou dos manuais, solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência.

MUTILAÇÃO

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

OBSOLETISMO

Superação tecnológica ou funcional.

PADRÃO CONSTRUTIVO

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

PARECER TÉCNICO

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

PATOLOGIAS

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

PERDA

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

PERÍCIA

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

PERITO





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

PROFILAXIA

Medidas preventivas adotadas para solução de patologias.

PROFISSIONAL HABILITADO

Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão.

PROPRIEDADE

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

PROPRIETÁRIO

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

REQUISITOS DO USUÁRIO

No caso das edificações habitacionais, é o conjunto de necessidades do usuário da edificação habitacional e de seus sistemas, tecnicamente estabelecidas na Parte 1 da (ABNT NBR 15575).

REFORMA

Alteração nas condições de edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança e que não seja manutenção. (ABNT NBR 16280 Reforma em Edificações –Sistema de Gestão de Reformas – Requisitos)

RETROFIT





Remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional e energética.

RISCO

Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano.

RUPTURA

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

SEGURANÇA

Condição daquele ou daquilo que é seguro, ou firme, ou está livre de perigo, ou apresenta coeficiente de segurança adequado.

SISTEMA

Maior parte funcional do edifício. Conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define (por exemplo, fundação, estrutura, vedações verticais, instalações hidrossanitárias, cobertura).

USO

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

USUÁRIO

Proprietário, titular de direito ou pessoa que ocupa o edifício habitacional.

VÍCIOS

Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou de serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

VÍCIOS REDIBITÓRIOS





Vícios ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago ou inviabilizariam a compra.

VIDA ÚTIL

Intervalo de tempo ao longo do qual a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.

VISTORIA

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

VISTORIA DE ENTREGA DE OBRA

Constatação das etapas construtivas executadas na construção, bem como das suas condições físicas e técnicas, de forma a dar subsídios ao incorporador na formalização do termo de conclusão das obras realizadas pelo construtor. Tem como fim principal subsidiar a formalização do termo de aceite das obras.

VISTORIA DE RECEBIMENTO DE OBRA

Constatação das condições físicas, do funcionamento e de conformidade em relação ao memorial descritivo, projetos, e demais documentos, de forma a dar subsídios ao cliente no recebimento das obras realizadas pelo incorporador. Tem como fim principal subsidiar a formalização do termo de recebimento da (s) unidade (s) autônoma (s), ou das áreas comuns.

1.5 Objetos da Vistoria

Serão considerados como objeto para a realização da vistoria de entrega e recebimento de obras da construção civil os imóveis em geral, que podem ser os seguintes ou similares a estes:

- Edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares;





- Edificações comerciais;
- Edificações mistas;
- Edificações industriais;
- Edificações rurais;
- Obras de infraestrutura (obras de contenção, saneamento, etc.);
- Edificações esportivas (estádios, quadras, ginásios, etc.);
- Edificações públicas em geral, dentre outros.

Capítulo 2 – METODOLOGIA

Recomenda-se como metodologia aplicável para a realização dos procedimentos para vistoria de entrega e recebimento de obras da construção civil:

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





2.1 Das Formas de Contratação do Serviço

2.1.1 Vistoria de Entrega

A vistoria de entrega tem como finalidade dar subsídios ao incorporador na formalização do termo de conclusão das obras realizadas pelo construtor, de forma a verificar se os todos os serviços contratados foram efetivamente executados. Poderá, ainda, ser executada uma vistoria intermediária (realizada antes da vistoria de entrega), com a finalidade de informar ao incorporador que a obra ainda não esta totalmente pronta, relatando nesta quais os serviços estão inacabados.

2.1.2 Vistoria de Recebimento

A vistoria de recebimento tem como finalidade dar subsídios ao cliente no recebimento das obras realizadas pelo incorporador, de forma a verificar as condições físicas, o funcionamento e sua conformidade em relação ao memorial descritivo, projetos, e demais documentos.

2.1.2.1 Das áreas comuns

A vistoria de recebimento das áreas comuns deverá contemplar as áreas comuns da edificação, tais como, telhado de cobertura, fachada, barrilete, casa de máquinas, hall de escada, hall de entrada, jardins, gradis, muro de divisa, garagem, passeio de pedestres, playground, quadras, piscinas, academia de ginástica, salão de festas, dentre outros ambientes de uso comum da edificação, para fins de verificar as condições físicas, o funcionamento e sua conformidade em relação ao memorial descritivo.

2.1.2.2 Das unidades autônomas





A vistoria de recebimento das unidades autônomas deverá contemplar a inspeção da unidade vistoriada, para fins de verificar as condições físicas, o funcionamento e sua conformidade em relação ao memorial descritivo, projetos, e demais documentos.

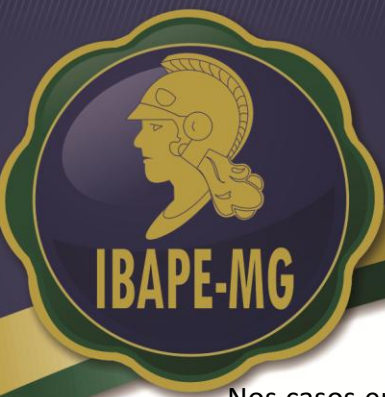
2.2 Documentação Passível de Análise

Recomenda-se a análise da documentação abaixo descrita como parte dos procedimentos de entrega e/ou recebimento de obras da construção civil, sendo:

- Projeto legal aprovado pela Municipalidade;
- Projeto legal aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- Projeto executivo de arquitetura;
- Projeto executivo de estrutura;
- Projeto executivo de instalações hidráulico-sanitárias;
- Projeto executivo de instalação de gás;
- Projeto executivo de instalações elétricas e telefonia;
- Projeto do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA;
- Projetos executivos complementares;
- Projeto paisagístico;
- Alvará de Construção;
- Baixa e habite-se;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro – AVCB;
- Memoriais Descritivos;
- Prospectos e informes publicitários;
- Demais projetos específicos à edificação;

Os projetos devem contemplar as atualizações mais recentes em relação à data da vistoria.





Nos casos em que a obra já tenha sido concluída, conforme a natureza do objeto, devem ainda, ser previamente estudados e conhecidos:

- Manual de Uso, Operação e Manutenção da Área Comum;
- Manual do Proprietário.

2.3 Vistoria do Imóvel

2.3.1 Informações a serem coletadas

A documentação fornecida pelo contratante deverá ser analisada em período anterior à realização da vistoria, recomendando-se que se faça a entrevista com o responsável pela construção para averiguação das informações analisadas, bem como para demais esclarecimentos.

No ato da vistoria, deve-se realizar a coleta de algumas informações básicas de forma a subsidiar a elaboração do trabalho, sendo:

- Endereço do imóvel;
- Dados cadastrais da edificação e do responsável técnico;
- Características físicas da região (área, relevo, solo, subsolo, meio ambiente, dentre outros);
- Tipologia de ocupação da região;
- Melhoramentos públicos da região (vias de acesso, pavimentação, água, luz, esgoto, transporte público, drenagem pluvial e outros);
- Tipologia construtiva da edificação;
- Ocupação e/ou utilização prevista, e ainda, a atual ocupação da edificação;
- Sistemas e equipamentos existentes;
- Características construtivas do imóvel / obra.





2.3.2 Identificação das Desconformidades

Para a verificação das desconformidades recomenda-se a vistoria por meio de observação visual dos elementos, componentes e sistemas aparentes, não se confundindo os trabalhos, com aqueles inerentes aos das perícias, excluindo-se, portanto, do escopo o diagnóstico de origem e nexos causal das não conformidades, porventura, identificados durante a diligência de vistoria.

Na realização da vistoria deverão ser contemplados todos os elementos construtivos e seus componentes passíveis de inspeção visual, dentre eles pisos, paredes, lajes, esquadrias, sistemas de iluminação, sistemas hidrossanitários, dentre outros que compõe os ambientes internos ou externos da (s) unidade (s) objeto da vistoria.

Como padronização dos itens a serem verificados poderá ser adotado um *checklist* contendo os principais elementos a serem observados, servindo este, como roteiro para balizamento dos trabalhos.

Recomenda-se que as desconformidades encontradas por ocasião das vistorias sejam descritas e apontadas no *checklist*.

A apresentação das desconformidades identificadas deverá ser efetuada através de registro fotográfico, conforme especificado no item 3.3 desta norma. O memorial fotográfico deverá conter apontamentos e destaques para visualização precisa de danos, legenda detalhada incluindo a identificação do ambiente retratado, e ainda, a numeração em cada fotografia.

Para melhor localização dos registros técnicos fotográficos das desconformidades porventura existentes na edificação, recomenda-se a identificação das fotografias em croqui ou planta da edificação.





Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia
de Minas Gerais

Deverá ser realizado apontamento das desconformidades porventura constatadas na confrontação entre as informações técnicas fornecidas na documentação e o que estiver efetivamente executado.

Em caso constatação visual de avaria estrutural concernente à solidez e segurança da edificação e de seus usuários, que apresentem indícios de necessidade de intervenção imediata, caberá ao profissional vistoriador fazer constar no corpo do seu trabalho este fato através de um informe de advertência.





Capítulo 3 – ELABORAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO

3.1 Tópicos Exigíveis do Laudo

Com o intuito de realizar a caracterização da região e da edificação, a composição de dados, as desconformidades identificadas, ou a fase em que se encontra a obra, preconiza-se que o laudo deverá constar, no mínimo, das informações preliminares que seguem abaixo descritas, sendo:

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





3.2 Do *checklist*

O *checklist* trata-se de um componente do laudo que pode ser redigido em forma de planilha, e que tem como objetivo relatar de forma simplificada e direcionada as desconformidades identificadas no ato da vistoria, possibilitando a sua identificação para posterior correção e ajuste.

Este componente do laudo deverá conter informações capazes de descrever as desconformidades existentes, bem como de apontar o local onde as mesmas estão compreendidas, desta forma, funcionando como uma importante ferramenta para demonstrar a nível geral as desconformidades existentes, além de também funcionar como instrumento de apoio e orientação para as equipes de manutenção e pós-obra das empresas construtoras, no momento da correção destas desconformidades.

É importante e necessário que o *checklist* seja produzido de forma simples e ao mesmo tempo completa, para fins de direcionar e dinamizar os trabalhos do vistoriador, organizando o seu trabalho de campo, possibilitando que os dados coletados sejam compilados e tratados com segurança na elaboração final do laudo, e ainda, criando um documento que poderá ser utilizado como base para auditoria dos serviços prestados.

Ademais, a planilha “*checklist*” poderá evitar com que o profissional se esqueça de realizar a vistoria de um dado local, ou até mesmo, que o mesmo local seja vistoriado de forma repetida.

Portanto, considerando a importância deste componente, que figura como um dos personagens principais do Laudo de Vistoria de Entrega e Recebimento de Obras Civis recomenda-se que o mesmo contenha pelo menos as seguintes informações:

- Localização;
- Data e hora da vistoria;





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

3.3 Do Relatório Fotográfico

O relatório tem como um de seus principais objetivos informar com exatidão e clareza a real situação do empreendimento. Desta forma, considerando que as fotografias poderão ser utilizadas futuramente em análises, tanto no âmbito administrativo, quanto no contencioso, recomenda-se que as mesmas obedeçam aos seguintes critérios:

- Impressão em resolução adequada;
- Impressão em cores;
- No máximo 02 (duas) fotografias por página;
- Datada de dia, mês e ano em que foram registradas;
- Sejam numeradas em ordem crescente, idêntica à utilizada no croqui da edificação;
- Possuam legenda resumida contendo a identificação da desconformidade, bem como a sua localização, na parte inferior, (centralizada) precedida da palavra designativa;
- Possua a indicação das desconformidades através de setas ou outros elementos indicativos, de forma a facilitar a sua visualização.





Capítulo 4 – RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recomenda-se que a vistoria de recebimento da obra seja realizada quando a mesma estiver totalmente concluída, de forma a verificar as suas condições físicas, o funcionamento e a sua conformidade em relação ao memorial descritivo, projetos e demais documentos.

Já para a vistoria de entrega, ou seja, aquela que tem como finalidade dar subsídios ao incorporador na formalização do termo de conclusão das obras realizadas pelo construtor, de forma a verificar se os todos os serviços contratados foram efetivamente executados, a vistoria pode ser realizada a qualquer instante, independente da fase em que esteja compreendida a obra.

Caso o contratante, proprietário, ou construtor, por quaisquer que sejam os motivos, não conceda ou permita o acesso a algum cômodo ou ambiente, este fato deverá ser informado no laudo, e ainda, se possível, registrada uma fotografia pelo lado externo deste ambiente.

Conforme descrito no item 2.3.2 desta diretriz, em caso constatação visual de avaria estrutural concernente à solidez e segurança da edificação e de seus usuários, que apresentem indícios de necessidade de intervenção imediata, caberá ao profissional vistoriador fazer constar no corpo do seu trabalho este fato através de um informe de advertência.

Capítulo 5 – DO PREENCHIMENTO DA ART E DA RRT

Para a elaboração do Laudo de Vistoria de Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil, deverá ser realizado o preenchimento da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA – que 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, ou 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.





Capítulo 6 – DA ENTREGA DO LAUDO

O Laudo de Vistoria de Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil deverá ser elaborado de forma individualizada, ou seja, um laudo para cada imóvel ou obra vistoriados.

O laudo deve ser reproduzido em pelo menos 01 (uma) via impressa e deverá ser entregue ao Contratante, que ficará responsável pelo seu arquivamento, sendo recomendável também fornecer 01 (uma) cópia em meio magnético (CD).

O referido laudo deverá ser assinado pelo responsável técnico pela sua elaboração, bem como, pelo contratante do serviço.

