

Vistorias Cautelares de Vizinhaça

Norma de 2025 do IBAPE-SP

Danilo de Mattos Alves Silva

Flávio Fernando de Figueiredo

VISTORIAS CAUTELARES DE VIZINHANÇA



- Produção antecipada de provas para **preservar a memória das características de imóveis ou de parcela de imóveis vizinhos a uma futura obra;**
- **Importância cada vez mais reconhecida pelo mercado;**
- **Conceitos foram incorporados na Norma ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil.**

QUALIDADE DE VISTORIA SÓ É CONHECIDA NO FUTURO



Contratação muitas vezes displicente

FALHAS TÍPICAS



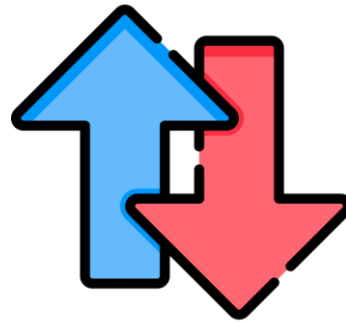
- Escolha só por **preço**;
- **Inconsistências** entre o que foi **vistoriado** e o que está **relatado**;
- Conteúdo **insuficiente** ou **inadequado** para a necessidade;
- Realização em **momento não oportuno**.



- Necessidade de $\left\{ \begin{array}{l} \text{Normas} \\ \text{Conscientização dos Contratantes} \end{array} \right.$

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

NORMA DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA
Procedimentos básicos executivos
(2025)



NORMA DE VISTORIA DE VIZINHANÇA
Procedimentos básicos executivos
(2013)

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Norma reflete:



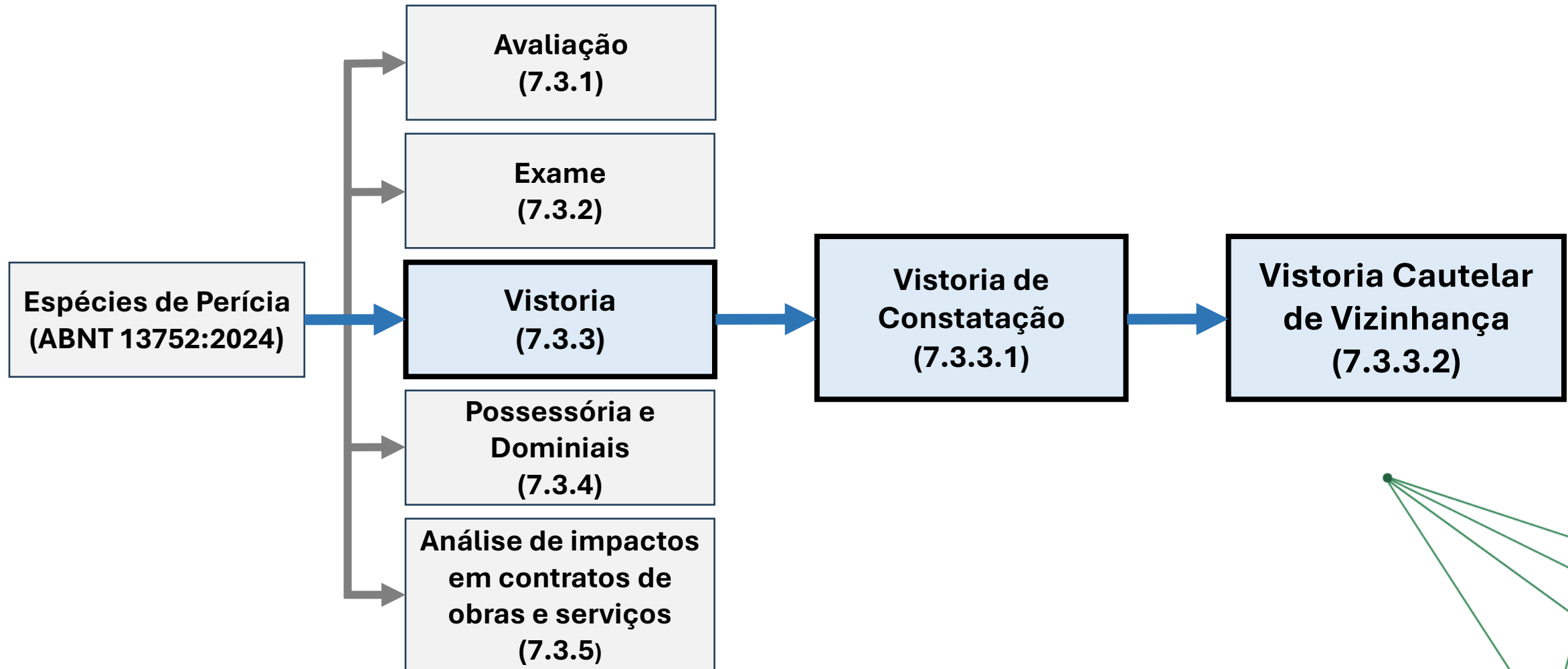
Conceitos e terminologias atuais, especialmente **ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil**



Detalhamentos e atualizações referentes a análises prévias, metodologia, níveis e procedimentos de vistoria

Vistorias Cautelares de Vizinhaça - Norma de 2025 do IBAPE-SP

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



OBJETIVOS DAS VISTORIAS CAUTELARES DE VIZINHANÇA



Perpetuar a memória referente à vizinhança de uma obra:

- a) identificando **anomalias, manifestações patológicas e falhas**
- b) caracterizando, **por meio de constatação visual**, tipo, estado de conservação, padrão construtivo, idade ou outras características importantes em edificações e benfeitorias predefinidas, na área de influência da obra

NÍVEIS DE VISTORIA

NÍVEL 

Caracterizações externas, com indicação de eventuais sinais de fragilidade e risco.

NOTA: Indicado para casos em que ocorram limitações de acesso, bem como para imóveis situados na zona de influência de obras de grande extensão e baixo impacto.

NÍVEIS DE VISTORIA

NÍVEL

Caracterizações externas e internas, com uma descrição básica e objetiva do objeto vistoriado e ilustrações fotográficas suficientes para caracterizar:

- Tipologia
- Estado de Conservação
- Anomalias e falhas existentes
- Elementos aderidos significativos
- Padrão Construtivo, com caracterização de materiais de acabamento

NÍVEIS DE VISTORIA

NÍVEL

Deve contemplar todos os elementos relacionados no **Nível 2 e apresentar uma caracterização completa**, com visão abrangente de:

- Fachadas
- Coberturas
- Telhados
- Sistemas de captação de águas pluviais
- Pisos externos
- Vegetação e cursos d'água

NOTA: Se necessário é sugerido o uso de Aeronave Remotamente Pilotada (RPA), popularmente conhecida como drone



METODOLOGIA

MOMENTO DA REALIZAÇÃO DO LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR



a) **Antes de demolição** dos imóveis localizados no futuro canteiro de obras



b) **Antes de intervenções**, tais como movimentação de terra (escavação, aterro, nivelamento, carga e compactação) e execução dos serviços de fundação e contenção.

METODOLOGIA

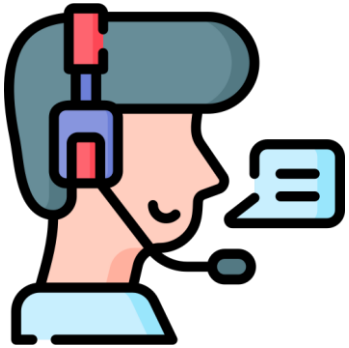
IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM VISTORIADOS



Recomendado que a **especificação dos imóveis** a serem vistoriados envolva **estudos prévios** feitos por profissional de geotecnia ou geologia a serviço do contratante, que contemplem análise dos aspectos vinculados, entre outros, a **características do solo e tipo de fundação a ser aplicada**.

METODOLOGIA

CONTATO PRÉVIO



Recomendado que o **contratante** realize **contato prévio** com ocupantes dos **imóveis vizinhos** a serem vistoriados, solicitando contato para autorização e agendamento da vistoria.

METODOLOGIA

VISTORIA DOS CANTEIRO DE OBRAS



Deverá ser fotografado **interna e externamente**, apresentando os limites do canteiro e das edificações confrontantes.

Em vistoria prévia à instalação do canteiro de obras, deve-se registrar o **terreno e seus limites**, identificando, quando possível, os imóveis da área de influência.

METODOLOGIA

VISTORIA DOS IMÓVEIS



Etapas:

- identificação da tipologia;
- levantamento das características construtivas;
- determinação do padrão construtivo e estado de conservação;
- estimativa da idade;
- identificação das condições de uso e ocupação;
- constatação de características específicas e de outros aspectos considerados relevantes.

METODOLOGIA

FORNECIMENTO DE CÓPIA DO LAUDO AOS RESPONSÁVEIS PELOS IMÓVEIS VISTORIADOS



Recomendado que o **contratante**, se entender necessário, seja o responsável pelo eventual **fornecimento de cópia do laudo** aos responsáveis pelos imóveis vistoriados.

Vistorias Cautelares de Vizinhança - Norma de 2025 do IBAPE-SP

METODOLOGIA

MARCO TEMPORAL



Sugerida **assinatura digital** ou **registro em cartório do laudo**, a critério do **contratante**.

ESTRUTURA DO LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA



- identificação do solicitante;
- identificação do objeto da vistoria;
- objetivo e finalidade;
- nível de vistoria;
- pressupostos, ressalvas e condições limitantes;
- identificação da obra geradora da vistoria;
- croqui de identificação dos imóveis vistoriados em relação ao canteiro de obras;

ESTRUTURA DO LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA (Continuação)



- data(s) da(s) vistoria(s);
- descrição técnica detalhada, com relatório fotográfico que caracterize e evidencie o estado de conservação dos objetos das vistorias;
- assinatura e identificação do profissional responsável pela elaboração do laudo;
- ART junto ao CREA ou RRT junto ao CAU;
- termos de autorização de acesso aos imóveis vistoriados;
- relação de outros anexos e apêndices, se houver.

OBRIGADO

Danilo de Mattos Alves Silva

Flávio Fernando de Figueiredo

www.ibape-sp.com.br

secretaria@ibape-sp.org.br

(11) 3105-4112

**Rua Dona Maria Paula, 122
1º andar | Conj. 104/106 – Bela Vista
São Paulo – SP**

 @ibapesp

 Ibape SP

 Ibape SP