VISTORIA DE RECEBIMENTO DE APARTAMENTOS E SALAS COMERCIAIS NOVOS

RealizaçãoIBAPE/SP

Presidente IBAPE/SP gestão 2024 – 2025
Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad

Diretor Técnico IBAPE/SP gestão 2024 – 2025
Engª Civil Fabiana Albano

MINUTA

EQUIPE TÉCNICA

COORDENADOR: Engº Civil Danilo de Mattos Alves Silva

REVISOR: Engº Civil Flávio Fernando de Figueiredo

COLABORADORES:

APRESENTAÇÃO IBAPE/SP

O **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)** é uma entidade de classe sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979. Filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE –Entidade Federativa Nacional), com representação no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA/SP) e relacionamento institucional com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU/SP) – tem como objetivo principal a produção e a promoção do conhecimento da **Avaliação de Bens e Valoração Ambiental; Perícias de Engenharia, Arquitetura e Ambiental; Inspeção Prediale PeríciasTrabalhistas** .

Produção por meio de proposituras de metodologias; procedimentos; estudos; normas próprias, além da participação ativa nas promovidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); livros, cartilhas, entre tantas outras formas de publicações disponíveis na **Biblioteca Virtual**; trabalhos esses elaborados pelas Câmaras Técnicas (Avaliações, Perícias, Inspeção Predial, Ambiental e Engenharia de Segurança).

Em consonância com essa produção, o IBAPE/SP zela pela promoção desse conhecimento com a difusão de informações e avanços técnicos e tecnológicos das atividades profissionais que congrega e, consequentemente, pelo aprimoramento e pela valorização profissional de seus associados e em benefício da sociedade, com a realização de eventos e cursos, presenciais e virtuais, por meio da plataforma **IBAPE-SP Conecta**, além do curso de Pós-Graduação em parceria com a renomada instituição de ensino, a Universidade Presbiteriana Mackenzie.

É formado por engenheiros, agrônomos e arquitetos urbanistas, pessoas físicas e jurídicas, dedicados às atividades de sua esfera de atuação no estado de São Paulo, âmbito judicial, arbitral e extrajudicial, para os quais, além do conhecimento, preza pelo comportamento ético por meio de Código de Ética, além de dispor de Regulamento de Honorários específico.

Conheça um pouco mais do IBAPE/SP na sua página www.ibape-sp.org.br e nas mídias sociais YouTube, Facebook, Instagram e LinkedIn.

MINUTA

LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais

MINUTA

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

O termo imóvel novo, utilizado nesta publicação, refere-se a salas comerciais e apartamentos adquiridos na planta. Isso significa que são consideradas unidades adquiridas enquanto ainda estão em fase de construção ou ainda de lançamento.

Compreender essa definição é fundamental para contextualizar as informações sobre prazos de garantia e vícios aparentes que serão abordados ao longo deste material, já que essas condições se aplicam de forma particular a esse tipo de aquisição. Esta publicação está sujeita às alterações da legislação, regulamentações do Conselho de classe competente ou à emissão de novas normas técnicas e poderá ser revisada a qualquer momento, conforme necessidade e a critério e pedido da Diretoria Executiva do IBAPE/SP. NOTA Entende-se como conselho de classe competente o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dentro das respectivas atribuições profissionais contempladas na legislação vigente.

MINUTA

Sumário

1. INTRODUÇÃO 6

2. REFERÊNCIASDOCUMENTAIS 7

3. TERMOS E DEFINIÇÕES 8

4. FINALIDADEDAVISTORIA 12

PARTE 1: ASPECTOSTEÓRICOS 13

5. CONCEITOS LEGAISENORMATIVOSVIGENTES 13

6. MEMORIAL DESCRITIVO 15

7. IMPORTÂNCIADOPROFISSIONALHABILITADO 16

PARTE 2: ASPECTOSPRÁTICOS 17

8. PROCEDIMENTOSEXECUTIVOSDAVISTORIA 17

8.1. ANÁLISEDOCUMENTAL 17

8.2. VISTORIADERECEBIMENTO 19

8.2.1 PREPAROPRÉVIO 19

8.2.2 EQUIPAMENTOS 19

8.2.3 COMPARATIVOENTREOPREVISTOEREALIZADO 21

8.2.4 VERIFICAÇÃODEVÍCIOSAPARENTES 22

8.2.5. REGISTRODASCONSTATAÇÕESDAVISTORIA 24

8.2.6. OBTENÇÃOETRATAMENTODEDADOSPESSOAIS 24

8.2.7. MARCOTEMPORAL 24

9. ESTRUTURADOLAUDODEVISTORIARECEBIMENTODEIMÓVELNOVO 25

BIBLIOGRAFIA 26

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 27

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Aaquisição de imóvel novo, seja ele residencial ou comercial, representa um passo significativo na vida de muitas pessoas ou empresas, exigindo atenção não apenas ao contrato de compra e venda, mas também à etapa de recebimento da unidade. A vistoria de recebimento é o momento em que o adquirente tem a oportunidade de verificar se o imóvel está sendo entregue conforme previsto, atendendo aos padrões de qualidade, segurança e conformidade com o projeto aprovado.

Esta publicação tem como objetivo estabelecer diretrizes e requisitos mínimos a serem observados na vistoria de recebimento de apartamentos e salas comerciais. Por meio de orientações claras e práticas, busca-se auxiliar compradores, incorporadoras, construtoras e profissionais da área técnica a conduzirem esse processo com equilíbrio, transparência, segurança e embasamento técnico.

Além de preservar os direitos das partes, a vistoria criteriosa contribui para evitar eventuais conflitos relacionados a conformidade com as normas técnicas aplicáveis, memorial descritivo e demais documentos contratuais.

O processo de vistoria para recebimento de um imóvel novo precisa ser equilibrado e criterioso. A vistoria deve buscar simetria entre o que foi prometido e o que foi de fato entregue, considerando os princípios normativos e da boa prática técnica. É fundamental que a vistoria de recebimento de imóvel novo seja conduzida e amparada em critérios técnicos, levando em conta as limitações inerentes à construção civil, visto que se trata de uma atividade com características artesanais. A avaliação das instalações e dos elementos construtivos deve considerar as tolerâncias e desvios previstos nas normas técnicas, garantindo um processo que equilibra interesses de compradores, construtoras e incorporadoras.

MINUTA

2. REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS

Os documentos relacionados a seguir são referências auxiliares e complementares à aplicação desta cartilha. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil **ABNT NBR15575-1:2021** - Edificações habitacionais — Desempenho Parte 1: Requisitos gerais **ABNT NBR 17170:2022** - Edificações - Garantias - Prazos recomendados e diretrizes **Art. 49 do Código de Defesa do Consumidor (CDC)**. BRASIL. Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1990.

MINUTA

3. TERMOS E DEFINIÇÕES

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

CONSTRUTOR
Pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas (ABNT NBR 17170:2022).

FALHA
Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido (ABNT NBR 17170:2022).

GARANTIA
Condições definidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção por meio dedocumento específico de garantia ou no manual de uso, operação e manutenção, para reparos erecomposição de partes da edificação que apresentem falhas (ABNT NBR 17170:2022).

GARANTIA LEGAL
Direito do proprietário da edificação de reclamar reparos ou recomposição do produto adquirido, conforme legislação vigente (ABNT NBR 17170:2022).

GARANTIA CONTRATUAL
Condições dadas pelo fornecedor por meio de certificado ou contrato de garantia para reparos, recomposição, devolução ou substituição do produto adquirido (ABNT NBR 15575-1:2021).

INCORPORADOR
Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas (ABNT NBR 17170:2022).

MINUTA

MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Documento que reúne as informações e orientações necessárias para o uso, operação e manutenção da edificação e de suas partes, e que também informa as condições de garantia (ABNT NBR 17170:2022).

NOTA O manual de uso, operação e manutenção é também denominado: manual do proprietário, quando aplicado para as unidades autônomas ou privativas; manual das áreas comuns ou manual do síndico, quando aplicado para as áreas de uso comum; data book, quando reúne diversos manuais e outros documentos técnicos da edificação.

MANUTENÇÃO

Conjunto de atividade a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes, a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários (ABNT NBR 17170:2022).

PRAZO DE GARANTIA

Tempo em que um fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos originadas no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção deste produto (ABNT NBR 17170:2022).

NOTA 1 Esses prazos correspondem ao período de tempo em que é elevada a probabilidade de que eventuais falhas em um sistema, em estado de novo, venham a se manifestar, decorrente de desempenho inferior aquele previsto. NOTA 2 Pode ser um tempo definido em lei (prazo de garantia legal) ou oferecido pelo fornecedor
(prazo de garantia contratual).

PRAZO DE GARANTIA CONTRATUAL

Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios aparentes ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor (ABNT NBR 15575-1:2021).

MINUTA

PRAZO DE GARANTIA LEGAL
Período de tempo previsto em lei que o comprador dispões para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis. (ABNT NBR 15575-1:2021).

PRESTADOR DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO
Pessoa física ou jurídica que fornece serviços de construção referentes a partes específicas da edificação, incluindo as empresas de manutenção predial e de reformas em edificações (ABNT NBR 17170:2022).

USUÁRIO
Proprietário, titular de direitos ou pessoa que ocupa a edificação habitacional (ABNT NBR 15575-1:2021).

VÍCIO APARENTE
Vício fácil e visualmente constatável por qualquer pessoa (ABNT NBR 13752:2024).

VÍCIO OCULTO
Vício não aparente ou verificável somente por profissional com conhecimento técnico ou, ainda, que tenha se manifestado ao longo do tempo (ABNT NBR 13752:2024).

VISTORIA
Espécie de perícia que pode ter como objetivo a constatação de fatos, análise comparativa de conformidade ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita apuração de causas e consequências (ABNT NBR 13752:2024).

VISTORIA DE CONSTATAÇÃO
Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem. Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, manifestações patológicas, falhas, avanço físico de uma obra, ou outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções (ABNT NBR 13752:2024).

MINUTA

VISTORIA DE ANÁLISE COMPARATIVA DE CONFORMIDADE

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem com o propósito de verificar o atendimento a requisitos e padrões estabelecidos em projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações pertinentes, manuais técnicos e outros documentos desenvolvidos por fabricantes e prestadores de serviço, boletins técnicos de produtos e procedimentos, dados de fabricantes de produtos, sistemas, equipamentos, máquinas, contratos e material promocional-publicitário (ABNT NBR 13752:2024).

MINUTA

4. FINALIDADE DA VISTORIA

A vistoria de recebimento de imóvel novo tem como finalidade verificar as condições da unidade autônoma (apartamento ou sala comercial) no momento do recebimento, para verificar se o imóvel foi concluído conforme os parâmetros estabelecidos em contrato, projeto aprovado, memorial descritivo e normas técnicas aplicáveis. Trata-se de uma etapa essencial para consignar as condições de entrega e para identificação de eventuais vícios aparentes ou divergências em relação ao que foi contratado.

A vistoria visa resguardar os direitos das partes, contribuindo para fundamentar tratativas referentes a ajustes ou correções. Também é um instrumento de transparência e responsabilidade, tanto para o adquirente quanto para a construtora ou incorporadora, já que ficarão registradas as características e condições do imóvel na data da vistoria, promovendo um processo de entrega mais seguro e fundamentado.

Sua realização é de responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme disposto nas Leis Federais nº 5.194, de 21 de dezembro de 1966, e nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, além das resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR).

A atuação desses profissionais assegura que a vistoria seja conduzida com base em critérios técnicos e legais, garantindo a confiabilidade do processo.

MINUTA

PARTE 1: ASPECTOS TEÓRICOS

Nesta seção, serão apresentados fundamentos conceituais essenciais para a compreensão da vistoria de recebimento de imóvel novo, pautados nas instruções normativas e legislações vigentes.

5. CONCEITOS LEGAIS E NORMATIVOS VIGENTES

No âmbito da construção civil e dos direitos do consumidor, é fundamental compreender as definições das partes envolvidas na aquisição de imóveis novos (residenciais ou comerciais), bem como os conceitos relacionados a prazos de garantia e vícios aparentes.

As normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) definem as atribuições das partes da seguinte forma:

CONSTRUTOR: Pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas (ABNT NBR 17170:2022).

INCORPORADOR: Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas (ABNT NBR 17170:2022). **USUÁRIO:** Proprietário, titular de direitos ou pessoa que ocupa a edificação habitacional (ABNT
NBR 15575-1:2021).

MINUTA

Compreendendo esses papéis, passa-se às definições do Código de Defesa do Consumidor (CDC) que estabelece prazos claros para reclamações, conforme seu Artigo 26.

Para vícios aparentes ou de fácil constatação, o prazo para reclamar é de 90 dias (Art. 26, II, do CDC) contados a partir da entrega efetiva do imóvel (Art. 26, § 1º, do CDC). É essencial que esses vícios aparentes ou de fácil constatação sejam registrados na vistoria ou imediatamente após.

A norma *ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de Engenharia na Construção Civil* define vício aparente como *"Vício fácil e visualmente constatável por qualquer pessoa"*.

Para vícios ocultos, o prazo para reclamar também é de 90 dias. Nesse caso, a contagem começa a partir do momento em que o defeito é constatado (Art. 26, § 3º, do CDC).

A norma *ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de Engenharia na Construção Civil* define vício oculto como *"Vício não aparente ou verificável somente por profissional com conhecimento técnico ou, ainda, que tenha se manifestado ao longo do tempo"*.

Complementarmente, cumpre destacar as definições de prazo de garantia legal e contratual, previstas na norma *ABNT NBR 15575-1:2021 - Edificações habitacionais - Desempenho Parte 1: Requisitos gerais*.

> **PRAZO DE GARANTIA LEGAL:** Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de produtos duráveis.
>
> **PRAZO DE GARANTIA CONTRATUAL:** Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios aparentes ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor.

O item 5.1 da norma *ABNT NBR 17.170 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes*, define que o início do prazo de garantia é da data de emissão dos autos de conclusão, ou seja, o Habite-se:

> *"A data de emissão do auto de conclusão (por exemplo, habite-se), ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras ou dos serviços, é considerada a data de início do prazo de garantia."*

Além das garantias legais, a construtora pode oferecer garantias contratuais para determinados itens. Estas podem variar para cada componente do produto e são complementares à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

MINUTA

6. MEMORIAL DESCRITIVO

O Memorial Descritivo é um documento técnico e legal que integra o Contrato de Compra e Venda do imóvel, fornecendo descrições escritas e ilustrativas detalhadas das características construtivas da unidade autônoma (sala comercial ou apartamento), incluindo plantas arquitetônicas, medidas, insumos e especificações de materiais e acabamentos. Suas informações abrangem, dentre outras:

Materiais e Acabamentos: Especifica as características dos materiais e acabamentos empregados na unidade autônoma, tais como tipos de revestimentos internos e externos. Frequentemente indicam marcas e modelos específicos de componentes.

Sistemas Construtivos: Descreve os sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, gás, comunicação, detalhando pontos e capacidades.

Plantas: Apresenta representações gráficas arquitetônicas com a descrição das áreas privativas (metragem e distribuição dos cômodos), além da localização dos pontos de hidráulica, elétrica e gás do imóvel.

A leitura e o entendimento prévio do Memorial Descritivo são imprescindíveis desde a aquisição da unidade. No recebimento, seu conhecimento auxilia na verificação dos sistemas e acabamentos entregues em face ao que foi previsto contratualmente.

MINUTA

7. IMPORTÂNCIA DO PROFISSIONAL HABILITADO

Avistoria de recebimento de imóvel novo é um processo que exige conhecimento técnico aprofundado, que vai muito além de uma simples inspeção visual.

Por ser uma constatação técnica, sua realização é de responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), de acordo com as Leis Federais nº 5.194, de 21/12/1966, e nº 12.378, de 31/12/2010, e as resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

A experiência e o olhar técnico de profissionais habilitados são fundamentais para:

Verificar a conformidade da unidade autônoma (apartamento ou sala comercial) com o memorial descritivoeoprojeto: O profissional habilitado compara o que foi entregue com o que foi contratado, analisando plantas, especificações de materiais e acabamentos.

Identificar vícios aparentes: Os vícios aparentes devem ser identificados por profissional habilitado, com a devida experiência em normas e padrões de construção.

Documentar os vícios aparentes de forma técnica: Um laudo de vistoria de recebimento de imóvel novo, elaborado por um profissional habilitado, é fundamental para a produção antecipada de prova técnica, pois registra detalhadamente o estado e as condições do imóvel no momento da entrega. Esse documento preserva a memória de um fato ou situação, servindo como base sólida para futuras comparações, análises e, se necessário, como prova em eventuais conflitos.

MINUTA

PARTE 2: ASPECTOS PRÁTICOS

Nesta segunda parte, serão apresentadas metodologias e procedimentos práticos para a realização da vistoria de recebimento de imóvel novo.

8. PROCEDIMENTOS EXECUTIVOS DA VISTORIA

Avistoria de recebimento de imóvel novo é um processo que exige o desenvolvimento organizado das etapas de trabalho, além do conhecimento aprofundado das instruções normativas e legislações vigentes pertinentes ao tema (abordadas na Parte 1 desta publicação). Para isso, recomenda-se a seguinte sequência metodológica:

MINUTA

8.1. ANÁLISE DOCUMENTAL

Compete ao profissional vistoriador realizar a análise prévia dos seguintes documentos, que deverão ser disponibilizados pelo contratante:

Contrato de Compra e Venda: Documento que estabelece as condições comerciais da transação e as especificações gerais do imóvel, tais como a descrição das áreas privativas (metragem e distribuição dos cômodos).

Memorial Descritivo: Documento que integra o Contrato de Compra e Venda, que fornece descrições escritas e ilustrativas detalhadas das características construtivas do imóvel (sala comercial ou apartamento), detalhando os materiais, acabamentos, sistemas e equipamentos que deveriam ter sido empregados na construção da unidade autônoma. Sua leitura atenta antes da vistoria é imprescindível para que o profissional identifique as especificações técnicas e os acabamentos previstos.

Plantas da Unidade (Arquitetura, Elétrica e Hidráulica): As plantas arquitetônicas e de instalações (elétrica e hidráulica) são essenciais para verificar a disposição dos ambientes, a localização de pontos de luz, tomadas, e pontos de água e esgoto. Elas auxiliam o profissional a comparar o que foi executado com o projeto original.

Material Publicitário e Folders de Venda: Documentos que incluem qualquer informação relevante que possa retratar as características de projeto, materiais, acabamentos, sistemas

e equipamentos, servindo como base comparativa complementar na vistoria de recebimento de imóvel novo.

MINUTA

8.2. VISTORIA DE RECEBIMENTO

Cumprida a etapa de análise documental, sugerem-se as seguintes etapas para a realização da vistoria de recebimento de imóvel novo.

Para que a vistoria de recebimento de um imóvel novo seja justa e precisa, é fundamental que a avaliação de suas instalações e elementos construtivos leve em conta as tolerâncias e desvios previstos nas normas técnicas. Uma divergência visual não deve ser automaticamente considerada um vício aparente. O registro deve ocorrer apenas quando a variação ultrapassa os limites máximos previstos nas normas técnicas. Essa abordagem assegura que a vistoria seja tecnicamente fundamentada e alinhada aos padrões de qualidade da engenharia.

MINUTA

8.2.1 PREPARO PRÉVIO

Para a realização da vistoria de recebimento de imóvel novo, o profissional vistoriador deve ter em mãos cópia física ou digital dos documentos de interesse disponibilizados pelo contratante. Dentre eles, destacam-se o Memorial Descritivo e as plantas da unidade.

8.2.2 EQUIPAMENTOS

Autilização dos seguintes equipamentos é essencial para a elaboração de registros documentais, aferição de medidas e testes de funcionalidade dos elementos construtivos:

- Câmera fotográfica com boa resolução (ou smartphone);
- Tablet ou bloco de notas e canetas;
- Trena (manual ou a laser);
- Nível de bolha ou bolinhas de gude;
- Balde;
- Prumo;
- Testador de tomadas;

- Lâmpada (para testar bocais, se houver);
- Lanterna;
- Martelo de borracha, com borda em ABS ou martelo oco telescópico;
- Espelho de inspeção telescópico;
- Marcador para identificação dos vícios aparentes (fita crepe colorida, adesivo indicador etc.).

MINUTA

8.2.3 COMPARATIVO ENTRE O PREVISTO E REALIZADO

Durante a vistoria de recebimento de imóvel novo, o profissional deve verificar se as características do imóvel, bem como os materiais, acabamentos, sistemas equipamentos entregues foram executados em consonância com o previsto contratualmente. Sugere-se a realização das seguintes verificações:

Padrão de Acabamento: Verificar se os padrões dos acabamentos, tais como pisos, azulejos, louças e metais, bancadas, pias, lavatórios, portas e janelas, correspondem aos especificados no Memorial Descritivo.

Layout: Verificar se a configuração do layout unidade autônoma (apartamento ou sala comercial) está em acordo com as plantas fornecidas.

Sistemas: Verificar se os pontos de hidráulica, esgoto, elétrica e gás, estão nos locais corretos e na quantidade especificada no Memorial Descritivo e nas plantas fornecidas, bem como a funcionalidade de interruptores, torneiras, ralos e sifões, mediante teste simples de funcionamento.

Itens Inclusos: Verificar se os itens previstos em contrato (como armários, bancadas, luminárias, equipamentos específicos) foram entregues e instalados corretamente.

MINUTA

8.2.4 VERIFICAÇÃO DE VÍCIOS APARENTES

Durante a vistoria, deve-se realizar a verificação da existência de vícios aparentes, denominados falhas aparentes na ABNT NBR 17170:2022, inspecionando todos os sistemas e elementos construtivos do imóvel novo.

O item 9.4 da norma *ABNT NBR 17170:2022 - Edificações - Garantias – Prazos recomendados e diretrizes*, recomenda que:

> *"seja feito o registro formal para as falhas aparentes que venham a ser identificadas na entrega da edificação ou de unidade da edificação, pois a falta de registro pode indicar que a situação aconteceu após a entrega, não sendo, portanto, uma falha decorrente do processo de produção da edificação, mas uma situação causada pelo usuário."*

O quadro apresentado a seguir, contém itens que representam exemplos de falhas aparentes (vícios aparentes) que devem ser verificadas no ato da entrega da unidade autônoma (sala comercial ou apartamento), que utiliza como referência as informações consignadas na Tabela 3 da norma *ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes*.

MINUTA

SISTEMA	DESCRIÇÃO	TIPOS DE FALHAS APARENTES (VÍCIOS APARENTES) E OCORRÊNCIAS EM ACABAMENTOS EM SISTEMAS, COMPONENTES E EQUIPAMENTOS
Vedações	Esquadrias de alumínio, madeira, aço e PVC	Falha pela dificuldade de abertura ou fechamento. Ocorrências em acabamentos: riscos, manchas, amassamento, lascamento
	Vidros	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, trincas, quebras, riscos ou manchas
Pisos	Contrapiso	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, trincas, quebras, riscos ou manchas
	Revestimentos/acabamento de qualquer natureza, inclusive o rejuntamento	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento, falhas de polimento
Forros	Pintura	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, diferenças de tonalidades, manchas e riscos
	Superfície	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, quebras, manchas, irregularidades
Paredes	Pintura	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, diferenças de tonalidades, manchas e riscos
	Revestimentos/acabamento de qualquer natureza, inclusive o rejuntamento	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento, falhas de polimento
Sistemas Hidráulicos	Louças sanitárias, banheiras e cubas	Ocorrências em acabamentos: lascamentos, quebras, manchas, falhas de fixação, riscos ou amassados
	Metais sanitários	Ocorrências em acabamentos: manchamento Falhas de fixação, falhas de abertura e fechamento
Sistemas Elétricos	Espelhos de tomadas, interruptores e outros dispositivos	Falhas de fixação e de instalação, componentes danificados
	Quadro Elétrico	Ocorrências em acabamentos: riscos e avarias Falhas de abertura e fechamento, ausência de identificação de todos os circuitos, fiações expostas ou disjuntores danificados e funcionamento do DR.
Sistemas de Interfonia	Interfone	Ocorrências em acabamentos: riscos e avarias Falhas de fixação, ruídos, cortes ou interferências

MINUTA

NOTA: A AVALIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES E DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DEVE CONSIDERAR AS TOLERÂNCIAS E DESVIOS PREVISTOS NAS NORMAS TÉCNICAS, GARANTINDO UM PROCESSO QUE EQUILIBRA INTERESSES DE COMPRADORES, CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS.

8.2.5. REGISTRO DAS CONSTATAÇÕES DA VISTORIA

As constatações da vistoria são formalizadas no Laudo de Vistoria de Recebimento de Imóvel Novo. Nele, uma descrição técnica detalhada e um relatório fotográfico vão caracterizar e evidenciar o estado do imóvel no momento do recebimento. Devem ser destacados, ainda, eventuais vícios aparentes e divergências entre o que foi previsto e o que foi de fato realizado.

8.2.6. OBTENÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

Para o tratamento de dados obtidos durante os trabalhos, como exemplo: contato telefônico, nome e número de documento do proprietário ou representante do imóvel vistoriado, é importante que sejam observadas as recomendações previstas na Lei nº 13.709 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) de 14 de agosto de 2018.

8.2.7. MARCO TEMPORAL

Fica a critério do contratante a definição da alternativa que será utilizada para definição do marco temporal das constatações descritas no laudo. Sugere-se a assinatura com certificado digital ou registro em cartório do laudo.

MINUTA

9. ESTRUTURA DO LAUDO DE VISTORIA RECEBIMENTO DE IMÓVEL NOVO

O laudo de vistoria de recebimento de imóvel novo deve conter no mínimo as seguintes informações

a) identificação do solicitante e da construtora/incorporadora; **b)** identificação do objeto da vistoria; **c)** objetivo e finalidade; **d)** pressupostos, ressalvas e condições limitantes; **e)** identificação da unidade autônoma (apartamento ou sala comercial) vistoriada; **f)** data(s) da(s) vistoria(s); **g)** descrição técnica detalhada e um relatório fotográfico que caracterize e evidencie o estado da unidade autônoma (apartamento ou sala comercial) no momento do recebimento, notadamente eventuais divergências entre o que foi previsto e o que foi de fato realizado e eventuais vícios aparentes constatados.

NOTA É recomendável que seja apresentada no mínimo uma foto de cada ambiente do objeto da vistoria, mesmo que não existam vícios aparentes;

h) local e data; **i)** assinatura e identificação do profissional responsável pela elaboração do laudo (nome, graduação, registro no respectivo conselho de classe);

j) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica junto ao CAU;

k) relação de outros anexos e apêndices, se houver.

MINUTA

BIBLIOGRAFIA

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (CONFEA). Resolução nº 1010, de 22 de agosto de 2005. **Dispõe sobre a regulamentação da atribuição de títulos profissionais, atividades, competências e caracterização do âmbito de atuação dos profissionais inseridos no Sistema CONFEA/CREA, para efeito de fiscalização do exercício profissional**.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU). Resolução nº 21, de 05 de abril de 2012. **Dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista e dá outras providências**.

MINUTA

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **13752**: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

_____. 15575-1: Edificações habitacionais — Desempenho Parte 1: Requisitos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2021.

_____. 17170: Edificações - Garantias - Prazos recomendados e diretrizes. Rio de Janeiro: ABNT, 2022.

BRASIL. Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. **Regula o ExercíciodasProfissõesde Engenheiro,ArquitetoeEngenheiro-Agrônomo,edáoutras Providências.**

_____. Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.**Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**.

Regulamenta o exercício da Arquitetura e Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. **Urbanismo;cria o Conselhode Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências**.

_____. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais**.

MINUTA