

Vistorias de Constatação em Obras Civis

Atualizado com os preceitos das normas:

ABNT NBR 13752:2024 Perícias de Engenharia na Construção Civil

ABNT NBR 17170:2022 Edificações - Garantias - Prazos recomendados e diretrizes

Coordenadores

Flavio F. de Figueiredo

Marcio S. Santos

Danilo de Mattos Alves Silva

Autores

Adriano de Figueiredo Macorin

Alexandre M. F. Lara

Aluísio B. Burin

Danilo de Mattos Alves Silva

Eduardo M. Burin

Fabio B. Bonometti

Flavio F. de Figueiredo

Leticia Cruz Lima dos Santos

Marcio S. Santos

Prefácio

Mauro Piccolotto Dottori



Vistorias de Constatação em Obras Civis

Atualizado com os preceitos das normas:

ABNT NBR 13752:2024 Perícias de Engenharia na Construção Civil

ABNT NBR 17170:2022 Edificações - Garantias - Prazos recomendados e diretrizes

Coordenadores

Flavio F. de Figueiredo

Marcio S. Santos

Danilo de Mattos Alves Silva

Autores

Adriano de Figueiredo Macorin

Alexandre M. F. Lara

Aluísio B. Burin

Danilo de Mattos Alves Silva

Eduardo M. Burin

Fabio B. Bonometti

Flavio F. de Figueiredo

Leticia Cruz Lima dos Santos

Marcio S. Santos

Prefácio

Mauro Piccolotto Dottori



São Paulo – SP

2026

SUMÁRIO

PREFÁCIO	1
APRESENTAÇÃO	3
1. INTRODUÇÃO	7
<hr/>	
2. CONFLITOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL	13
<hr/>	
2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO	13
2.2 GÊNESE DOS CONFLITOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL	18
2.3 ASPECTOS IMPORTANTES PARA A EVITAÇÃO E SOLUÇÃO DOS CONFLITOS	22
2.4 IMPORTÂNCIA DE REFERÊNCIAS PARA SOLUÇÃO DOS CONFLITOS	24
3. VISTORIAS DE CONSTATAÇÃO EM OBRAS CIVIS	27
<hr/>	
3.1 FUNDAMENTAÇÃO	27
3.2 DEFINIÇÃO	28
3.3 REQUISITOS DA VISTORIA DE CONSTATAÇÃO	30
3.4 A VISTORIA DE CONSTATAÇÃO COMO SUBSÍDIO À PERÍCIA	31
3.5 TIPOS DE VISTORIAS	32

4.	VISTORIAS CAUTELARES DE VIZINHANÇA	35
4.1	CONCEITUAÇÃO	35
4.2	DA OBRIGATORIEDADE DAS VISTORIAS CAUTELARES DE VIZINHANÇA	38
4.3	NÍVEIS DE DETALHAMENTO DA VISTORIA DE VIZINHANÇA	39
5.	VISTORIAS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	51
6.	VISTORIAS DE IMÓVEIS LOCADOS	57
7.	VISTORIAS DE UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO	59
7.1	INTRODUÇÃO	59
7.2	O CICLO DE VIDA DE UM ATIVO	63
7.3	CONCEITOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL	68
7.4	DO SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO	77
7.5	AS VISTORIAS NO CONTEXTO DO SISTEMA DE MANUTENÇÃO	80
7.6	CRITICIDADE, RISCO E PATAMARES DE PRIORIZAÇÃO DA MANUTENÇÃO	85
7.7	DA TOLERÂNCIA AOS RISCOS	88
8.	VISTORIAS DE OBRAS NÃO CONCLUÍDAS	95
9.	VISTORIAS NO CONTEXTO DAS GARANTIAS	99
9.1	INTRODUÇÃO - GARANTIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL	99
9.2	AS VISTORIAS E A GESTÃO DAS GARANTIAS	119
9.3	VISTORIAS DE RECEBIMENTO/ENTREGA	123
9.4	VISTORIAS DE MANUTENÇÃO	125

10. VISTORIAS ESPECIAIS	129
--------------------------------	------------

10.1	VISTORIAS PARA CARACTERIZAÇÃO DE ACIDENTES E PROBLEMAS CONSTRUTIVOS	130
10.2	VISTORIAS APLICÁVEIS À ÁREA DE SEGUROS	130
10.3	VISTORIAS DE UNIDADE DECORADA EM STAND DE VENDAS	132
10.4	VISTORIAS DE MONITORAMENTO DE ESTRUTURAS	133

11. VISTORIAS AMBIENTAIS	141
---------------------------------	------------

11.1	PERÍODO QUE ANTECEDE A REALIZAÇÃO DAS OBRAS CIVIS	143
11.2	PERÍODO DA REALIZAÇÃO DAS OBRAS CIVIS	144
11.3	PERÍODO APÓS A REALIZAÇÃO DAS OBRAS CIVIS	145

12. NOVAS TECNOLOGIAS APLICÁVEIS ÀS VISTORIAS	147
--	------------

12.1	ORTOIMAGEM – LEVANTAMENTO DE DADOS PARA GRANDES ÁREAS	147
12.2	RPA – AERONAVES REMOTAMENTE PILOTADAS	149
12.3	3D SCANNING	153
12.4	BUILDING INFORMATION MODELLING	155

13. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE VISTORIA	159
--	------------

14. VISTORIAS UTILIZADAS NAS DIVERSAS FASES DO CICLO DE VIDA DO EMPREENDIMENTO	165
---	------------

BIBLIOGRAFIA	169
--------------	-----

APÊNDICE A	173
------------	-----

AUTORES	177
---------	-----

PREFÁCIO

É com grande honra e alegria que escrevo estas linhas para apresentar um livro que sintetiza, com rigor técnico e rara clareza, um tema que se tornou central para quem projeta, constrói, incorpora e gere empreendimentos no Brasil: as vistorias de constatação.

Entre os autores, o Flávio Figueiredo me é uma pessoa muito cara. Nos conhecemos nos bancos da engenharia civil da Poli-USP, onde o Flávio já se destacava pela inteligência e vivacidade — qualidades que, desde então, só cresceram. Nossa amizade se consolidou ao longo de todos esses anos, no pessoal e no profissional, e tenho o privilégio de acompanhá-lo como um perito respeitado e referência nacional na matéria. Aos demais autores, registro meu reconhecimento e admiração pela contribuição técnica e pela generosidade em transformar experiência em método, oferecendo ao mercado um material didático, aplicável e de alto nível.

Tomamos caminhos distintos — eu, à frente da MPD Engenharia, construtora especializada em edificações diversas, e posteriormente na MPD Investimentos Imobiliários, incorporadora. Foi justamente na incorporadora que estive mais próximo do Flávio, quando ele, já um perito reconhecido e muito respeitado, iniciava — com a ousadia dos pioneiros — um trabalho então pouco difundido entre construtores e, sobretudo, entre incorporadores: a vistoria de constatação (entre nós também conhecida como vistoria prévia).

Tenho orgulho de ter sido, com a MPD, uma das primeiras empresas a adotar a vistoria de constatação. Na prática, passamos a utilizá-la em todas as fases de uma obra e de um empreendimento — da caracterização da

vizinhança e das condições preexistentes à entrega e à operação — em alinhamento com os tipos de vistoria tratados neste livro. Essa trilha nos deu mais previsibilidade, reduziu incertezas e elevou o padrão de diálogo com clientes, vizinhos, projetistas, fornecedores e gestores públicos.

Hoje a vistoria de constatação está amplamente disseminada em todas as etapas de obras e empreendimentos. E em um ambiente de amadurecimento das relações de consumo e de crescente polarização — em que divergências podem rapidamente transformar-se em disputas judiciais — ela revela sua face mais útil: oferece referências técnicas objetivas para que o conflito não vire disputa; e, se a disputa for inevitável, fornece provas e fatos que permitem uma defesa mais sólida de construtores e/ou incorporadores, bem como decisões mais justas para todas as partes.

Este livro organiza, com método e experiência prática, aquilo que muitos de nós aprendemos em campo: quando vistoriar, o que registrar, como documentar e por que cada requisito importa. Ao fazê-lo, traduz normas e boas práticas em procedimentos aplicáveis, checklists e critérios de decisão que falam a língua do canteiro, do estande de vendas e da operação do ativo.

Quem já precisou dirimir controvérsias sabe: não há fatos eternos. Há fatos bem registrados. A força desta obra está justamente em mostrar que a vistoria de constatação não é um rito burocrático, mas um instrumento de gestão, qualidade e governança, que protege o usuário, dá segurança ao empreendedor e acelera consensos.

Espero que a leitura seja útil e esclarecedora como tem sido para mim e para todos na MPD. Que inspire boas práticas, fortaleça relações e ajude a construir — com técnica, respeito e transparência — empreendimentos melhores e cidades mais justas.

Mauro Piccolotto Dottori

Engenheiro Civil. Sócio-fundador da MPD Engenharia e da MPD Investimentos Imobiliários. Diretor do SECOVI SP

Setembro 2025

APRESENTAÇÃO

Nos últimos 15 anos, no mercado da construção civil houve um crescente reconhecimento da necessidade da realização das vistorias de constatação para criar referências sólidas para eventuais questionamentos futuros.

Observou-se que a realização de vistorias de constatação em momentos oportunos tem sido crucial para esclarecer diversas controvérsias, evitando que conflitos entre intervenientes de obras se transformem em longas disputas, demonstrando o valor preventivo e esclarecedor dessas ferramentas.

Apesar da crescente conscientização, ainda se nota uma falha significativa no uso das vistorias cautelares em obras civis. Muitas vezes, elas deixam de ser contratadas ou, pior, são mal executadas, o que as tornam ineficazes.

Erros de escopo, realização após o momento adequado ou contratação de empresas e profissionais sem a devida experiência têm causado prejuízos consideráveis aos participantes de obras civis. Esse mesmo problema é frequentemente observado ao abordar o tema das instalações ou sistemas prediais que compõem a edificação.

Este livro pautou-se nos conceitos e premissas atuais da norma recém-revisada *ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil* e aborda os conceitos da também recente *ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes*. Ambas as normas fornecem as diretrizes e definições essenciais que alicerçam as práticas aqui descritas.

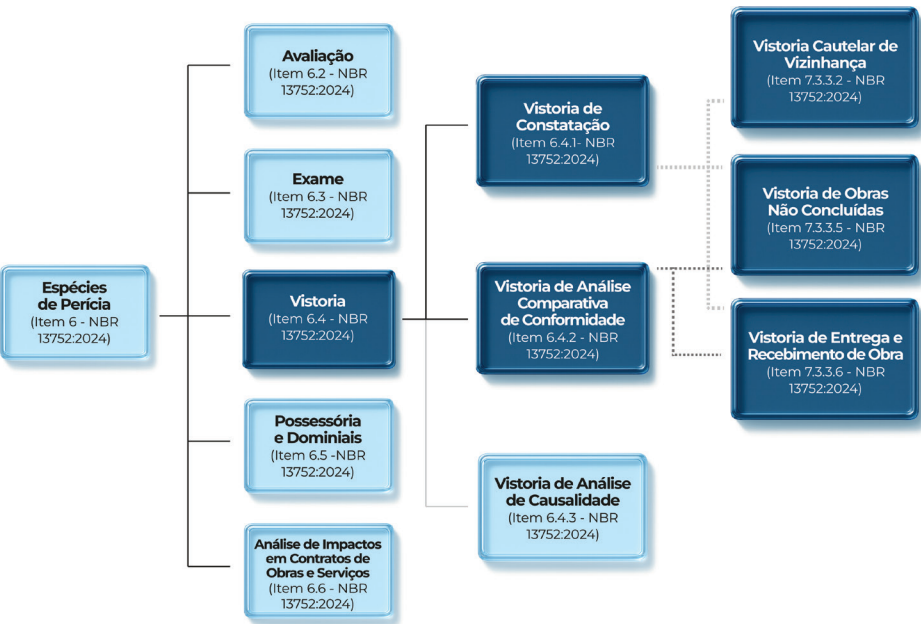
A norma *ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes*, representa um avanço na direção do estabelecimento de garantias para edificações com lastro em aspectos técnicos, subsidiando a

alocação de responsabilidades entre as partes trazendo elementos que podem levar a maior equilíbrio entre os intervenientes no setor da construção civil.

A norma *ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil* renomeou e reclassificou termos, definindo que “vistoria” agora é uma espécie de “perícia”. Com essa atualização, muitas vistorias que antes eram designadas genericamente foram reclassificadas, tornando-se modalidades das vistorias de constatação, às quais a norma dedica vários tópicos para detalhamento.

Neste livro são abordadas as modalidades de vistorias previstas na *ABNT NBR 13752:2024*, bem como vistorias de importante relevância nas diversas fases dos empreendimentos. De forma sintética, são abordadas:

**MODALIDADES DE VISTORIAS IDENTIFICADAS
NA ABNT NBR 13752:2024 – PERÍCIAS DE
ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL**



INTRODUÇÃO

O setor da construção civil possui grande relevância econômica para o país, tanto em razão do uso intensivo de mão de obra, dos encadeamentos produtivos nos quais se insere e também pela sua importância no aumento da capacidade produtiva interna, ao que os economistas denominam Formação Bruta de Capital Fixo.

Além de sua importância na economia, a construção civil tem propiciado oportunidades para o desenvolvimento de processos inovadores de gestão de projetos, análise de riscos e controle de qualidade, resultado de um esforço da comunidade técnica e científica para contemplar as particularidades que distinguem esse ramo de outras atividades produtivas.

Algumas das particularidades da construção civil já foram apresentadas em trabalhos anteriores [1], as quais são revisitadas nesta obra e sumarizadas conforme a seguir.



FIGURA 1 – Particularidades da construção civil em relação a outras atividades produtivas.

CONFLITOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Como já é de farto conhecimento, o ambiente da construção civil é bastante propício ao surgimento de conflitos entre os envolvidos direta ou indiretamente com os empreendimentos [1]. Essa propensão pode decorrer, dentre outros fatores:

- Da quantidade de partes envolvidas;
- Da complexidade e magnitude dos empreendimentos;
- Da quantidade de sistemas e interfaces;
- Do caráter artesanal e único de cada empreendimento.

Embora não estabeleçam uma lista exaustiva, os fatores supra apresentados, combinados, já constituem um amplo espectro de incertezas à satisfação de expectativas das partes envolvidas com um empreendimento no âmbito da construção civil.

Os conflitos/disputas devem ser evitados porque:

- Reduzem a eficiência da *mão de obra*;
- Aumentam os custos de produção;
- Ocasionam danos à imagem;
- Reduzem as margens de lucro dos empreendimentos.

Antes de aprofundar na questão das causas e possíveis soluções para mitigar conflitos e disputas, cabe um esclarecimento acerca dos significados dos referidos termos.

Embora sejam usualmente entendidos como sinônimos, tem havido uma tendência de distinguir as semânticas associadas aos termos conflito e disputa, no âmbito de estudos nacionais e internacionais sobre o tema [4] [5].

No meio técnico, conflito pode ser entendido como um processo amplo e intangível de expressão de insatisfação ou divergência. A disputa, por seu turno, é tangível e concreta, representando divergência que contempla um objetivo específico. A disputa é um dos possíveis resultados de um conflito não resolvido.

O Quadro 1, construído a partir das percepções de pesquisadores do tema [5], elucidam as definições mais hodiernas dos termos conflito e disputa, no âmbito organizacional:

QUADRO 1 – Aspectos de distinção entre conflito e disputa (baseado em [5]).

CONFLITOS	DISPUTAS
Podem não ter caráter destrutivo, podendo ser justificativa para melhoria, inovação e criação de uma nova posição de equilíbrio entre as partes	Geram perdas a pelo menos um dos intervenientes e, portanto, têm caráter destrutivo
Normalmente mais amplos e profundos, envolvendo inúmeros aspectos, principalmente de natureza subjetiva	Normalmente específicas, envolvendo aspectos objetivos
São processos endógenos intangíveis	Tangíveis e concretas, são um dos possíveis resultados dos conflitos, ou seja, são exógenas
Prescindem de solução, podendo ser ignorados, reprimidos ou acomodados	Solução imprescindível, em seara extrajudicial ou judicial

VISTORIAS DE CONSTATAÇÃO EM OBRAS CIVIS

3.1 FUNDAMENTAÇÃO

A frase que ilustra o título deste capítulo chama atenção para uma inexorável realidade, verificada também no contexto da construção civil: não há fatos eternos.

Nas obras ou mesmo durante o ciclo operacional de empreendimentos, normalmente as decisões tomadas nos âmbitos de conflitos e disputas, como por exemplo a aceitação de um pleito, as deliberações de um Comitê de Solução de Disputas ou a proposição de uma ação judicial, ocorrem em momento posterior à materialização do fato controvertido, às vezes com relevante lapso temporal.

Em face desse lapso entre a materialização do fato e a tomada de decisão, evidencia-se a necessidade de registros confiáveis dos estágios ou das ocorrências de interesse, com o condão de constituir referências para decisões futuras.

A criação de referências para o futuro é imprescindível para a gestão de conflitos na construção civil, uma vez que o direito que assiste a um interveniente do empreendimento será exercido em ocasião posterior ao fato, quando a situação que justificava a busca pelo direito pode não mais existir.

A figura a seguir ilustra a linha do tempo do surgimento do fato e da tomada de decisão, situando a vistoria de caracterização entre os dois marcos.



FIGURA 10 – Vistoria como ferramenta para decisão futura.

3.2 DEFINIÇÃO

No senso comum, o termo vistoria de caracterização se associa à ideia de inspeção ou exame de um bem, seja ele um bem imóvel, um bem móvel (ex.: mobília), um veículo (ex.: automóvel, aeronave), entre outros.

Com frequência a vistoria é conceituada como um exame efetuado no âmbito dos litígios, como faz o dicionário Michaelis ao definir vistoria como “inspeção judicial a um prédio ou lugar acerca do qual há litígio”.

No meio técnico de avaliações e perícias de engenharia, a ABNT NBR 13752:2024 [11] define vistoria como:

“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.”

Destacam-se os seguintes aspectos relevantes, a saber:

- 1º A vistoria tem por propósito a **constatação técnica de um fato**;
- 2º Essa constatação é feita **in situ**;
- 3º Essa constatação deve ser **criteriosa**;

VISTORIAS CAUTELARES DE VIZINHANÇA

4.1 CONCEITUAÇÃO

A vistoria cautelar de vizinhança é uma modalidade de vistoria de constatação, caracterizada no item 7.3.3.2 da norma ABNT NBR 13752:2024 [11], que objetiva 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.

Conforme destaca a Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança do IBAPE-SP:2025 [12], embora a designação da vistoria cautelar de vizinhança remeta às situações corriqueiras de obras novas realizadas em lotes urbanos, os conceitos se aplicam também a reformas de vulto, inclusive em unidades autônomas situadas em condomínios, bem como a obras executadas para ampliações ou reformas parciais em complexos industriais, hospitalares ou comerciais. Nesse caso, a “vizinhança” pode ser a porção do empreendimento onde não ocorrerão intervenções.

Quando se tratar de uma obra nova, é recomendado que os trabalhos de vistorias cautelares de vizinhança sejam contratados considerando as seguintes etapas construtivas:

- 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.

Nota-se que, para a viabilização desse tipo de vistoria, é necessário estabelecer a priori as áreas de influência do empreendimento em questão. Como o próprio nome sugere, área de influência é o ambiente no entorno de um empreendimento de interesse que por ele é afetada, levando a modificações:

- Físicas, como os recalques no terreno ou vibrações;
- Químicas, como o aumento da concentração de hidrocarbonetos no solo;
- Biológicas, a exemplo do aumento da mortalidade de peixes.

A fixação da área de influência é uma etapa crítica do trabalho, pois é a partir dela que se evidencia o número de imóveis a serem vistoriados. É 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.

VISTORIAS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS

As vistorias de entrega e recebimento de obras, caracterizadas no item 7.3.3.6 da norma ABNT NBR 13752:2024 [11], objetivam a constatação de fatos, com o propósito de verificar o atendimento a requisitos e padrões estabelecidos, identificação e caracterização de anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades na data da vistoria.

É recomendável que os trabalhos sejam desenvolvidos por meio de inspeção sensorial de elementos, componentes e sistemas aparentes e acessíveis. Ainda nessas circunstâncias, devem ser verificadas as instalações e a situação de equipamentos que integram os sistemas construtivos, sendo as observações feitas também consignadas no laudo.

Do ponto de vista prático, as vistorias de entrega, bem como as de recebimento, são inspeções programadas que normalmente estão associadas a marcos contratuais relevantes, como a transferência de propriedade e início da contagem do prazo de garantia.

A vistoria de entrega visa à caracterização da situação das áreas privativas e comuns de um empreendimento no momento da entrega da obra para o proprietário e para o condomínio, respectivamente. Também é realizada conferência do mobiliário, equipamentos, materiais e acabamentos indicados no Memorial Descritivo em relação aos efetivamente aplicados na obra.

Podem ser realizados testes funcionais em equipamentos e sistemas, que não tenham a intenção de mensurar o desempenho destes, mas apenas

caracterizar que estes se encontram eletricamente e/ou hidraulicamente interligados e que foram entregues conforme projeto e em funcionamento.

Entretanto, ainda que não sejam realizados testes integrados ou de performance durante as vistorias, torna-se importante confirmar se a documentação disponibilizada referente a entrega dos sistemas (databooks, projetos e manuais) contempla, entre os seus documentos, as evidências de que tais equipamentos ou sistemas foram adequadamente submetidos aos procedimentos de comissionamento funcional, integrado e de performance⁹.

Esse tipo de vistoria é aplicável a empreendimentos com obras em estágio final, muito utilizada à época da entrega das áreas comuns para o Condomínio ou Administradora.

Algumas empresas têm utilizado as vistorias de entrega como elementos importantes de suas estratégias comerciais, possibilitando o estreitamento da relação com o consumidor e também o reforço das informações contidas no manual do proprietário, particularmente aquelas relacionadas às garantias e manutenção.

Já a vistoria de recebimento tem por objetivo a caracterização da situação da obra e identificação de não conformidades e pendências construtivas em edificações e sistemas prediais em relação a projetos e normas técnicas, com o intuito de promover ações corretivas, sendo importante que se considere a análise sobre a documentação final entregue, no tocante a organização e abrangência.

Em alguns casos, a vistoria de recebimento funciona como uma espécie de auditoria interna da Construtora, na qual o vistoriador reporta as não conformidades encontradas em uma determinada obra ao departamento de

9 O comissionamento em equipamentos ou sistemas prediais é um processo de controle de qualidade que visa garantir que o desempenho operacional da edificação atenda aos requisitos de projeto e expectativas do responsável e proprietário. Esse processo abrange desde a especificação e projeto até a entrega final dos documentos gerados e resultantes da instalação. O objetivo principal do comissionamento é assegurar que o item comissionado funcione tecnicamente de acordo com todos os requisitos de projeto, garantindo a operacionalidade, desempenho, confiabilidade e rastreabilidade das informações. O comissionamento pode ser realizado em obras novas ou preexistentes e envolve o planejamento, execução e acompanhamento de diversas etapas, desde a concepção até a operação regular, incluindo testes, inspeções, calibrações e documentação detalhada para garantir o funcionamento adequado dos equipamentos ou sistemas prediais [14].

VISTORIAS DE IMÓVEIS LOCADOS

São comuns desentendimentos entre locatário e locador em relação ao estado da edificação e das benfeitorias nele contidas, quando as situações do imóvel no início e no fim do contrato de locação são confrontadas.

O locador frequentemente aduz que o imóvel foi entregue em bom estado e foi devolvido em mau estado, configurando prejuízo ao proprietário.

Por seu turno, o locatário alega que o imóvel lhe foi entregue em mau estado e o locador pretende receber o imóvel em bom estado, caracterizando locupletamento sem causa do proprietário.

A cabal caracterização do imóvel tanto no início da vigência do contrato de locação quanto no seu término é crucial para a justa delimitação das responsabilidades das partes com relação ao estado do imóvel e de suas benfeitorias.

A experiência tem demonstrado que a mera existência de um Laudo de Vistoria inibe o desleixo por parte do inquilino durante sua estadia no imóvel, bem como a exacerbação de exigências feitas pelo proprietário.

Destarte, identifica-se a seguir os dois tipos de vistoria comumente aplicados a imóveis locados:

- **Vistoria inicial:** caracteriza a real situação do imóvel e das benfeitorias nele contidas no início do contrato de locação, para que no final da relação não haja exagero nas solicitações do proprietário, nem descuido por parte do locatário.
- **Vistoria final:** deixa definida a situação no exato momento do final da locação, para balizar ou evitar que haja discussões entre locatário e locador acerca de avarias, subtração de componentes ou modificações

não autorizadas, que poderiam ter ocorrido tanto no curso da locação como após a entrega das chaves.

Nota-se que a função do Laudo de Vistoria de Locação é retratar a condição real em que o imóvel foi entregue para o inquilino e permitir que haja uma referência para aferição de seu estado na sua devolução ao locador.

Além das vistorias inicial e final, é procedimento de boa técnica a realização de inspeções periódicas durante o curso da locação, a fim de acompanhar as modificações no estado de conservação do imóvel e das benfeitorias nele introduzidas ou dele subtraídas *pari passu* à ocorrência dessas mudanças. Esse procedimento possibilita maior precisão da constatação, bem como agiliza a disponibilização do imóvel para um contrato de locação futuro.

Importante observar que o Laudo de Vistoria de Locação deve ser orientado por procedimento formal, devendo ser expressamente reconhecido pelo locador e locatário para que suas constatações tenham validade jurídica.

VISTORIAS DE UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO

7.1 INTRODUÇÃO

As vistorias de utilização e manutenção, conhecidas também por inspeções prediais, visam a apuração da conformidade dos procedimentos de operação e manutenção, além da identificação de desvios de uso ou deficiências na conservação de elementos construtivos, acabamentos, equipamentos e sistemas prediais.

Apesar de ainda se observar um maior foco sobre as condições de manutenção, a análise de planos de trabalho e das evidências quanto a sua realização, destaca-se que parte das falhas observadas em instalações são originadas na atividade de operação. Tais falhas decorrem do uso de parâmetros inadequados em relação ao projeto, da operação indevida de equipamentos que compõem o sistema, entre outros.

Essas vistorias têm gradativamente ganhado espaço, não só em razão de ocorrências catastróficas que levam a prejuízos à vida, ao patrimônio e à continuidade dos negócios, como o desabamento da laje do estacionamento do Osasco Plaza Shopping, em Osasco, região metropolitana de São Paulo.



FIGURA 23 – Desabamento da laje do estacionamento do Osasco Plaza Shopping, em Osasco, região metropolitana de São Paulo, 2023 (Fonte: Poder 360¹⁰).



FIGURA 24 – Desabamento da laje do estacionamento do Osasco Plaza Shopping, em Osasco, região metropolitana de São Paulo, 2023 (Fonte: Poder 360¹¹).

10 Disponível em <https://www.poder360.com.br/brasil/teto-de-shopping-em-osasco-sp-desaba-veja-registros>. Acesso em: 11 jul. 2025

11 Disponível em <https://www.poder360.com.br/brasil/teto-de-shopping-em-osasco-sp-desaba-veja-registros>. Acesso em: 11 jul. 2025

VISTORIAS DE OBRAS NÃO CONCLUÍDAS

As vistorias de obras não concluídas, caracterizadas no item 7.3.3.5 da norma ABNT NBR 13752:2024 [11], objetivam a caracterização do estado ou estágio físico do objeto, na data da vistoria, em especial, com o intuito de identificar o avanço físico ou contratual, bem como eventuais anomalias, falhas, manifestações patológicas e não conformidades.

Cumprir destacar que são consideradas “não concluídas” as obras em que a execução dos trabalhos tenha sido suspensa ou interrompida antes do cumprimento integral do escopo objeto da contratação.

As vistorias de obras não concluídas são requeridas por ocasião da ocorrência de mudança dos intervenientes participantes ou no andamento da obra, como a troca de empreiteiros ou ainda a interrupção, antes do cumprimento integral do escopo objeto da contratação. Também se aplica em processos de *due diligence*, quando um novo interveniente pretende assumir participação no empreendimento. Alterações no ritmo da obra ou, em casos mais extremos, a paralisação das atividades de construção, são situações que podem gerar perdas significativas para todos os intervenientes, com comprometimento do fluxo de caixa em razão: (i) dos atrasos na entrega do empreendimento e (ii) de custos imprevistos, como dispêndios com preservação/conservação e remobilizações.

Conflitos que resultam em mudança de intervenientes e/ou paralisação das atividades são normalmente motivados por:

- Atrasos no andamento da obra por parte do construtor;
- Atrasos de pagamento por parte do empreendedor;
- Desequilíbrios contratuais provocados por mudanças de escopo;
- Falta de capacidade técnica do empreiteiro;
- Divergências nos critérios de medição.

As vistorias de obras não concluídas efetuadas nesse contexto têm a finalidade de evitar que os conflitos possam evoluir para disputas, quase sempre onerosas, ou podem ter o objetivo de fornecer subsídios para a solução da controvérsia, sejam em seara extrajudicial ou judicial.

Ainda, há que se levar em conta um aspecto comum nos casos de paralisação de obra/troca de empreiteiro e que justificam plenamente a execução das vistorias: a solução da disputa normalmente ocorre em data muito posterior à ocorrência do fato controvertido, de maneira que a situação vigente à época do conflito já não persista em razão, por exemplo, da retomada das obras por outro empreiteiro.

Outra situação crítica, que pode estar associada à troca de empreiteiro, é a assunção da obra por um novo interveniente. Nesses casos, o novo *stakeholder* necessita proceder ao diligenciamento para constatar precisamente o estágio do empreendimento.

As vistorias de obras não concluídas efetuadas com esse propósito buscarão constatar:

- As condições de acesso, destacando eventuais impedimentos;
- O progresso de cada uma das disciplinas (projetos, movimento de terra, fundações, estrutura, acabamentos etc.) e do empreendimento como um todo;
- As patologias e anomalias preexistentes;
- Apuração de materiais em estoque;
- Constatação de eventuais danos a terceiros provocados pela obra até a data da paralisação.

VISTORIAS NO CONTEXTO DAS GARANTIAS

9.1 INTRODUÇÃO – GARANTIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Como consignado nos capítulos iniciais da presente obra, toda vistoria objetiva, em alguma medida, a constituição do registro de um fato para a busca de direitos futuros.

Uma das aplicações nas quais as vistorias ocupam papel ainda mais destacado é na gestão da garantia de produtos e serviços no âmbito da construção civil.

A garantia obriga à reparação de vícios ou defeitos de construção por parte do fornecedor, respeitadas determinadas condições, sendo especificadas em lei ou pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços.

Em razão de sua relevância, diversos setores da sociedade civil organizada têm discutido formas de melhorar a fixação das garantias para produtos e serviços no âmbito da construção civil, buscando uma alocação de responsabilidades que reflita o estado da técnica, a necessidade de manutenção e os cuidados com o uso dos sistemas que compõem uma edificação.

Neste contexto, o advento da norma ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes [30] representa um avanço na direção do estabelecimento de garantias para edificações com lastro em aspectos técnicos, melhorando a alocação de responsabilidades entre

as partes e possibilitando maior desenvolvimento e competitividade no setor da construção.

Conforme consta na aludida norma, garantia se constitui em um conjunto de condições definidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção, genericamente denotados por produtores, por meio de documento específico ou no manual de uso, operação e manutenção, para reparos e recomposição de partes da edificação que apresentem falhas que não tenham sido causadas por:

- Mau uso
- Falta/falha de manutenção
- Atos de terceiros
- Casos fortuitos ou de força maior

A citada norma trouxe contribuições importantes, algumas de caráter inédito, que buscam resolver aspectos controvertidos relacionados às garantias.

Como exemplo, a falta de definição dos termos segurança e solidez tem levado o judiciário a manifestar entendimentos diversos a respeito dos itens abarcados pela garantia legal de 5 anos, ocasionando insegurança jurídica para produtores e consumidores.

Nesse sentido, a norma ABNT NBR 17170:2022 [30] especifica, de forma inequívoca, os sistemas e componentes de edificações que se relacionam a solidez e segurança, conforme ilustrado na figura a seguir:



FIGURA 41 – Elementos associados à solidez e segurança de uma edificação, consoante a NBR 17170:2022 [30].

VISTORIAS ESPECIAIS

As vistorias apresentadas até este momento (de confrontantes, de entrega, de recebimento, de *stand* de vendas e de manutenção) são normalmente programadas, isto é, são realizadas em um momento definido do ciclo de vida do empreendimento, sendo inspeções ordinárias.

As vistorias especiais, ao contrário, são aquelas executadas em situações extraordinárias e que podem sofrer alteração em um curtíssimo espaço de tempo, demandando diligenciamento imediato dos intervenientes na execução da vistoria, a fim de registrar o fato de interesse no momento oportuno.

A Figura 47 sumariza algumas situações nas quais as vistorias especiais são empreendidas.



FIGURA 47 – Algumas aplicações das vistorias especiais.

10.1 VISTORIAS PARA CARACTERIZAÇÃO DE ACIDENTES E PROBLEMAS CONSTRUTIVOS

Constatações de vícios ou defeitos excepcionais, ou ainda a plena caracterização de acidentes, são aplicações típicas das vistorias especiais.

Nestes casos, a vistoria especial terá por objetivo registrar as circunstâncias vigentes na ocasião do fato, sua plena caracterização, a extensão dos danos materiais dele decorrentes, eventuais danos a terceiros e outros aspectos subjacentes ao fato de interesse.

Especialmente no caso da constatação de vícios ou defeitos, o exame pode demandar equipamentos e procedimentos específicos, com alto grau de especialização.

10.2 VISTORIAS APLICÁVEIS À ÁREA DE SEGUROS

Os empreendedores e empreiteiros também podem recorrer às vistorias especiais para disciplinar o relacionamento com os seguradores do empreendimento, não só quanto aos eventuais acidentes no curso da obra ou do ciclo operacional, como também em relação às despesas incorridas pelo segurado para a minimização dos prejuízos e para o salvamento e proteção dos bens segurados na apólice, nos limites por ela fixados.

É comum a contratação, por empreendedores e construtoras, das três modalidades de seguros de danos mais aplicáveis a empreendimentos no âmbito da construção civil, quais sejam:

- Seguros de Riscos de Engenharia, para obras;
- Seguros de Riscos Operacionais, para o ciclo operacional do empreendimento;
- Seguros de Responsabilidade Civil, durante todo o ciclo de vida.

Como forma de estabelecer um arcabouço mínimo das apólices de seguros de danos, a SUSEP – Superintendência de Seguros Privados, editou a Circular nº 256/2004 a qual, a propósito da indenização do segurado por parte do segurador, estabeleceu o seguinte:

VISTORIAS AMBIENTAIS

Qualquer empreendimento interage com o meio-ambiente no qual está inserido, ocasionando externalidades negativas ou positivas. É comum que, dessas externalidades, resultem restrições de uso e ocupação, encargos de caráter preservacionista, obrigações indenizatórias e até mesmo a perseguição penal.

As interações entre os empreendimentos e o meio ambiente têm ganhado relevância em face do fortalecimento de questões de sustentabilidade por parte de investidores e de instituições de fomento ao desenvolvimento, da maior conscientização ambiental da população e do aparelhamento dos órgãos fiscalizadores (ex.: IBAMA) e da justiça (ex.: curadorias especializadas do Ministério Público).

Todo esse panorama também levou ao desenvolvimento das vistorias ambientais aplicáveis a empreendimentos, tema que vem sendo objeto de normas e legislações específicas.

Em sua Norma de Inspeção Ambiental Imobiliária – 2004 [35], o IBAPE/SP conceitua inspeção ambiental como a análise documentada de diagnóstico dos aspectos ambientais que interagem positiva e negativamente, interna e externamente com o imóvel, evidenciando os danos e restrições ambientais existentes e potenciais.

A norma retromencionada destaca ainda que a vistoria ambiental não tem por objetivo a avaliação dos impactos ambientais ou a proposição de soluções ou medidas mitigadoras dos danos ambientais, distinguindo-se de procedimentos mais complexos, como o EIA – Estudo de Impacto Ambiental.

O foco da vistoria ambiental é a identificação dos danos existentes ou potenciais e suas implicações no uso e ocupação dos imóveis.

A norma do IBAPE/SP apresentou ainda importantes diretrizes para a definição do detalhamento da vistoria ambiental, definindo duas fases de rigor:

Fase 1 – Inspeção Inicial: Consistente na verificação visual do imóvel, juntamente com questionamentos feitos aos proprietários ou envolvidos, e nas verificações da vizinhança, da ocupação anterior, de documentos obrigatórios disponíveis e de plantas baixas; geralmente é baseada no preenchimento de um questionário guia. Essa avaliação apresenta como resultado a caracterização da área como suspeita ou não de contaminação.

Fase 2 – Inspeção Confirmatória: Consiste na comprovação, ou não, da contaminação e outras interferências ambientais. Define-se a equipe de trabalho e os ensaios, realizando-se as análises laboratoriais que exigem coleta de amostras para melhor avaliar suspeitas identificadas e recomendadas na Fase 1.

A vistoria ambiental, à similaridade de alguns tipos de vistorias anteriormente apresentadas, deveria ser realizada durante todo o ciclo de implantação do empreendimento, inclusive no período que antecede as obras. A Figura 51 sumariza as vistorias ambientais empreendidas ao longo do ciclo de implantação de um empreendimento.



FIGURA 51 – Vistorias ambientais realizadas ao longo do ciclo de implantação do empreendimento.

NOVAS TECNOLOGIAS APLICÁVEIS ÀS VISTORIAS

A indústria da construção civil tem incorporado algumas tecnologias recentemente desenvolvidas, especialmente nas áreas de planejamento de empreendimentos e gestão de ativos.

Alguns desses avanços possuem aplicação também na área de vistorias, propiciando redução de custos, rapidez de execução e melhor qualidade da inspeção.

Há considerável melhoria da qualidade do trabalho quando essas novas tecnologias são utilizadas em conjunto, como o caso dos scanners 3D e do *Building Information Modelling*, detalhados a seguir:

12.1 ORTOIMAGEM – LEVANTAMENTO DE DADOS PARA GRANDES ÁREAS

São comuns, tanto no meio judicial como no extrajudicial, demandas envolvendo a apuração de áreas e divisas de imóveis, bem como caracterizações detalhadas em porções extensas. Nestes contextos, as atividades de conferência são normalmente realizadas mediante levantamento topográfico e fotográfico na região de interesse.

Existem situações, porém, nas quais as características físicas da área em estudo dificultam as atividades de medição e caracterização, como é o caso

de áreas de grande extensão e difícil acesso, que exigem muitas diligências ao local, implicando na alocação de recursos físicos e financeiros consideráveis.

Também há casos em que a ocupação da área de interesse oferece riscos às atividades de levantamento cadastral, como é o caso de imóveis localizados em bairros com alto índice de criminalidade ou naqueles invadidos, nos quais os próprios ocupantes oferecem resistência aos trabalhos de campo.

Nessas situações, tem se mostrado como uma alternativa ao levantamento topográfico a utilização de imagens de alta resolução, ou ortoimagens, obtidas através de câmeras fotográficas métricas instaladas em aeronaves [36].

Essas imagens de alta resolução recebem tratamento digital denominado ortorretificação, que elimina os efeitos de perspectiva e falta de definição comumente observados em fotos aéreas ou imagens obtidas por satélite, possibilitando medições precisas da região em estudo e permitindo avaliar de modo objetivo degradações ambientais, caracterizar a situação de imóveis extensos, analisar divisas, dentre outras aplicações.

Para exemplificar, são apresentadas a seguir ortoimagem e imagem obtida por satélite, ambas da mesma região, nas quais fica nítida a diferença de definição e a inexistência de perspectiva na ortoimagem.



FIGURA 52 – Reprodução parcial de uma ortoimagem utilizada em uma perícia envolvendo invasão de áreas [36].

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE VISTORIA

Um fator crítico para a efetividade do registro pretendido é a adequada contratação do serviço de vistoria.

Os autores têm acompanhado ao longo dos anos de prática profissional várias deficiências de especificação do serviço, por parte dos contratantes, e de execução do objeto contratado, por parte do profissional responsável pela vistoria.

Essas deficiências podem comprometer sobremaneira a qualidade do registro, a ponto de torná-lo imprestável para os fins colimados.

Destarte, é importante que o cliente estabeleça requisitos mínimos a serem cumpridos pelo profissional ou empresa responsável pela vistoria, sendo altamente recomendável que as partes instituam um SLA – *Service Level Agreement* ou Acordo de Nível de Serviço na contratação dos trabalhos de vistorias (Figura 62).

O SLA tem a vantagem de não somente especificar os serviços necessários, mas também delinear a qualidade esperada pelo cliente em relação aos mesmos, frequentemente especificada de forma objetiva, por elementos mensuráveis e aferíveis.

Procedendo-se desta maneira, o cliente pode ser melhor esclarecido acerca de eventuais limitações da constatação pretendida, da adequação do tipo de vistoria ao objetivo vislumbrado, do timing da execução da vistoria e dos métodos e procedimentos a serem utilizados pelo profissional a cargo da inspeção.

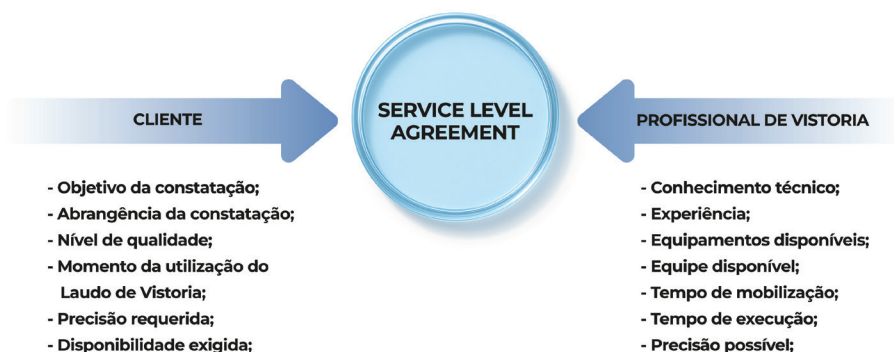


FIGURA 62 – Estabelecimento de um Acordo de Nível de Serviço para alinhamento de expectativas do cliente com as possibilidades técnicas do contratado.

Com relação às deficiências de contratação, as seguintes são destacadas:

Contratação de profissional ou empresa não legalmente habilitada

A execução de vistorias no âmbito da construção civil por pessoa não legalmente habilitada pode comprometer sobremaneira a validade da constatação, uma vez que essas atividades são privativas de profissionais registrados no sistema CONFEA/CREA, respectivamente conselho federal e regional de engenharia e agronomia, ou então por profissionais registrados no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, conforme exposto no item 3.2 desta obra.

Contratar profissional ou empresa inexperiente ou com experiência inadequada para o porte ou complexidade do trabalho

Além da questão da habilitação, outro aspecto imperativo é o da qualificação e experiência do profissional responsável pela vistoria.

Algumas constatações exigem conhecimento técnico muito específico, adquirido por meio de especializações em patologias das construções e outras áreas, como os registros que demandam a utilização de ENDs – Ensaios Não Destrutivos.

Ademais, profissionais com vivência na área de vistorias e perícias podem aportar experiências prévias no processo da constatação, de maneira a torná-la eficiente e eficaz.

VISTORIAS UTILIZADAS NAS DIVERSAS FASES DO CICLO DE VIDA DO EMPREENDIMENTO

As vistorias utilizadas nas diversas etapas do empreendimento estão detalhadas nas figuras a seguir:

VISTORIAS AMBIENTAIS	ANTES DA OBRA	DURANTE A OBRA	CONCLUSÃO DA OBRA
	<ul style="list-style-type: none"> • caracterização dos problemas existentes (ex: focos de contaminação) em terrenos vizinhos; • caracterização da situação ambiental (vegetação, lagos córregos, APPs) no imóvel e nos vizinhos • conhecimento de limitações técnicas e legais; 	<ul style="list-style-type: none"> • caracterização de ocorrências que tenham impacto ao meio ambiente; • reavaliação dos impactos estimados antes o início do empreendimento; 	<ul style="list-style-type: none"> • caracterização da situação (não foram prejudicados córregos, vegetação, APPs) do imóvel ou de vizinhos;
VISTORIAS CAUTELARES DE VIZINHANÇA	<ul style="list-style-type: none"> • caracterização de danos preexistentes em imóveis vizinhos ao empreendimento 	<ul style="list-style-type: none"> • caracterização dos danos surgidos em imóveis vizinhos após o início da obra; • caracterização dos reparos efetuados pelo empreiteiro ou empregador; 	<ul style="list-style-type: none"> • caracterização dos imóveis vizinhos após o término da obra; • comprovação de que eventuais reparos foram concluídos;
VISTORIAS DE UNIDADE DECORADA EM STAND DE VENDAS	<ul style="list-style-type: none"> • vistoria para consignar conformidade com o projeto, memorial descritivo e material de vendas especialmente de unidades decoradas, maquetes, etc; 		

AUTORES

FLAVIO FERNANDO DE FIGUEIREDO

Engenheiro Civil, graduado pela Escola Politécnica da USP em 1980 e pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia.

Atua como Consultor ou Assistente em mediações e arbitragens e como Perito Judicial ou Assistente Técnico de partes em demandas judiciais, em 1º e 2º estâncias, desde 1981.

Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, integra sua diretoria desde 1993.

Vice-Presidente do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – São Paulo – 2009/2011; 2011/2013.

Conselheiro do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, desde 2006.

Membro Consultor da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP, 2006/2018.

Membro de Comissões de Peritos nomeados pelos M.M Juízes de Varas da Fazenda Pública de São Paulo para elaboração de Normas Técnicas e definição de diretrizes para avaliação de imóveis.

Coordenação da elaboração e revisão de Normas Técnicas do IBAPE. Acompanhamento de discussão e aprovação de Normas Técnicas para Avaliação da ABNT.

Coautor do manual técnico A Saúde dos Edifícios, CREA/SP; IBAPE/SP, 1998.

Coautor do livro Engenharia de Avaliações – Editora Pini, 2007.

Coautor do livro Perícias de Engenharia – Editora Pini, 2008.

Coautor do livro Vistorias na Construção Civil – Conceitos e Métodos – Editora Pini, 2009.

Coautor do livro Perícia Ambiental – Editora Pini, 2011.

Coordenador e coautor do livro Vistorias em Obras Civas – Aplicações a Administração de Ativos e Gestão de Conflitos – Editora LEUD, 2018.

Coordenador e coautor do livro Perícias em Arbitragem – Editora LEUD, 2012 e 2019.

Coautor do livro Direito Imobiliário – Temas Atuais – Editora Foco, 2019.

Coautor do livro Coronavírus – Impactos no Direito Imobiliário, Urbanístico e na Arquitetura do Espaço Urbano – Editora Foco, 2020.

Coordenador e coautor do livro Perícias de Engenharia – Uma Visão Contemporânea – Editora LEUD, 2022.

Coordenador e coautor do livro Avaliação de Aluguéis em Shopping Centers – Editora LEUD, 2023.

Coautor do livro Diretrizes Técnicas para Perícias Judiciais Envolvendo Vícios Construtivos na Habitações de Interesse Social – Editora LEUD, 2025.

Apresenta regularmente palestras em empresas e entidades, tais como IBRADIM, IBAPE, SECOVI, OAB, CBIC, Procuradoria Geral do Estado e Escola Paulista de Magistratura.

Professor convidado em cursos de pós-graduação do Mackenzie.

Diretor Figueiredo & Associados, desde 1986.

DANILO DE MATTOS ALVES SILVA

Engenheiro Civil, graduado pela Escola de Engenharia Mauá e pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Fundação Armando Alvares Penteado.

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

Atua na coordenação da Câmara de Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP) desde 2022.

Possui experiência nas áreas de avaliações e perícias de engenharia em litígios judiciais e extrajudiciais e gestão e controle financeiro de contratos através da análise de relatórios, cronogramas físico-financeiros, custos e fluxo de caixas, tendo atuado em empresas de engenharia e construção civil de grande porte.

Coautor do livro *Vistorias em Obras Civis – Aplicações a Administração de Ativos e Gestão de Conflitos* – Editora LEUD, 2018.

Coautor da publicação *Perícias Judiciais de Engenharia e Arquitetura* – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), 2022.

Coautor do Livro *Avaliação de Aluguéis em Shopping Centers – Conceitos e Métodos* – Editora LEUD, 2023.

Coautor da Publicação *Diretrizes Básicas para Perícias em Sinistros de Incêndio* – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), 2023.

Coordenador e coautor da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança – Procedimentos Básicos Executivos (IBAPE/SP), 2025.

MARCIO DE SOUZA SANTOS

Engenheiro Civil, graduado pela Escola Politécnica da USP em 2001 e Mestre em Engenharia pela mesma instituição em 2007. Extensão em Estatística pelo IME/USP.

Atuou como Engenheiro de riscos de construção e operacionais na Vale do Rio Doce, na Allianz Global Corporate & Specialty, na Liberty International Underwriters e atualmente na OCS, especializada em seguros corporativos. Como engenheiro e inspetor de riscos atuou em projetos na África, Europa, USA e América Latina.

Consultor de peritos e escritórios de advocacia em litígios judiciais e extrajudiciais. Professor de cursos de graduação e pós-graduação.

Coautor do livro *Vistorias na Construção Civil – Conceitos e Métodos* – 2009 e *Perícias Ambientais* – 2011, ambos pela editora Pini.

Coautor da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança – Procedimentos Básicos Executivos (IBAPE/SP), 2025.

ADRIANO DE FIGUEIREDO MACORIN

Engenheiro Ambiental, graduado pela Escola Politécnica da USP em 2009.

Possui experiência em elaboração de Estudos de Impactos Ambientais (EIA), análise de emissões de Gases de Efeito Estufa e análise de ciclo de vida (ACV).

Membro da Câmara Ambiental do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Perícias e Engenharia de São Paulo.

Atua em perícias e assistências técnicas.

Coautor do livro *Perícia Ambiental* – Editora Pini, 2011.

Colaborador da Cartilha de Valoração de Área Ambiental – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), 2015.

Coautor do livro *Vistorias em Obras Civis – Aplicações a Administração de Ativos e Gestão de Conflitos* – Editora LEUD, 2018.

Coautor da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança – Procedimentos Básicos Executivos (IBAPE/SP), 2025.

Diretor Figueiredo & Associados, desde 2012.

ALEXANDRE MARCELO FONTES LARA

Engenheiro Mecânico e de Produção Mecânica, graduado pela Faculdade de Engenharia Industrial – FEI em 1987 e 1988.

Pós-graduado em Refrigeração e Ar Condicionado pela FEI em 1990 e em Avaliações e Perícias de Engenharia pela UNISANTA em 2005.

Membro do Departamento Nacional de Comissionamento em Edifícios – DNCE / ABRAVA – Associação Brasileira de Refrigeração, Ar Condicionado, Ventilação e Aquecimento.

1º Presidente da ANPRAC – Associação Nacional de Profissionais de Refrigeração e Ar Condicionado – 2004/2006.

Consultor em Engenharia de Manutenção, Gestão de Ativos e Gestão de Comissionamento desde 1987.

Diretor da A&F Partners Consulting Engenharia Ltda.

Coautor do livro “Inspeção Predial – Check-up Predial – Guia da boa manutenção”, Editora LEUD, 2006.

Coautor do livro “Manual de Manutenção em Edificações – Estudos, técnicas e aplicações”, Editora LEUD, 2022.

Professor convidado nos cursos de Pós-graduação “Engenharia de manutenção hospitalar” – Universidade Israelita Albert Einstein

Diretor da A&F Partners Consulting Engenharia Ltda. desde 2001.

ALUISIO BARBOSA BURIN

Arquiteto e urbanista, graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie em 2009 e pós-graduado em construções civis – excelência construtiva e anomalias pela mesma instituição de ensino.

Em 2019 concluiu especialização em engenharia de segurança do trabalho.

Atua em mediações extrajudiciais e em perícias judiciais em varas cíveis, do trabalho, da fazenda pública da capital e de comarcas do Estado de São Paulo, desde 2012.

Na área trabalhista, atua como perito judicial em avaliações de insalubridade e de periculosidade, aplicando conhecimentos de legislações e normas técnicas relativas à segurança e saúde no ambiente de trabalho.

Na área da construção civil/arquitetura, atua como consultor em demandas judiciais e extrajudiciais envolvendo identificação e avaliação de vícios construtivos, análises de conformidade técnica e executiva de obras civis, acessibilidade em edificações (ABNT NBR 9050), norma de desempenho (ABNT NBR 15575) conformidade às leis de uso e ocupação do solo, condições de habitabilidade, insolação, conformidade de implantação de vagas de garagem/ espaços de circulação e manobra de veículos (código de obras e edificações), dentre outras temáticas.

Também atua na área de vistorias de construção civil, com destaque para vistorias de entrega e recebimento de empreendimentos, vistorias de paralisação de obras, laudos cautelares de vizinhança e exame das condições de acessibilidade em edificações.

Coautor do livro *Vistorias em Obras Civis – Aplicações a Administração de Ativos e Gestão de Conflitos* – Editora LEUD, 2018.

Coautor da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança – Procedimentos Básicos Executivos (IBAPE/SP), 2025.

EDUARDO MÉLEGA BURIN

Engenheiro Civil, graduado pela Escola Politécnica da USP em 1981, atuou em renomadas empresas de engenharia consultiva.

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), desde 1996, presta serviços de consultoria em mediações, arbitragens e como Assistente Técnico de Partes em demandas judiciais e arbitragens.

Coautor do livro *Vistorias na Construção Civil – Conceitos e Métodos* – Editora Pini, 2009.

Coautor do livro *Vistorias em Obras Civis – Aplicações a Administração de Ativos e Gestão de Conflitos* – Editora LEUD, 2018.

Coautor da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança – Procedimentos Básicos Executivos (IBAPE/SP), 2025.

FABIO BRAGA BONOMETTI

Graduado em Administração de Empresas pela Universidade de Pernambuco, onde também cursou Engenharia.

Atuou em empresas multinacionais e nacionais no desenvolvimento de serviços e procedimentos.

Foi Membro da Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Perícias e Engenharia de São Paulo. Participou na elaboração da Norma de Inspeção Predial, no Comitê Brasileiro da Construção Civil (CB-02) da ABNT.

Coautor do livro *Vistorias em Obras Civas – Aplicações a Administração de Ativos e Gestão de Conflitos* – Editora LEUD, 2018.

Atualmente é responsável pela F&A Vistor, divisão de Vistorias e Inspeções da Figueiredo & Associados.

LETICIA CRUZ LIMA DOS SANTOS

Engenheira Civil, graduada pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas em 2018 e pós-graduada em Patologias nas Construções Civas pelo Instituto Daher e De Luca – IDD.

Consultora, atua em mediações, arbitragens e como Assistente Técnica de Partes em demandas judiciais. Também atua na área de vistorias de construção civil, com destaque para implantação de novos empreendimentos, imóveis comerciais e residenciais.

Coautora da Norma de Vistoria Cautelar de Vizinhança – Procedimentos Básicos Executivos (IBAPE/SP), 2025.

Mauro Piccolotto Dottori

Engenheiro Civil, Sócio-fundador
da MPD Engenharia e da MPD
Investimentos Imobiliários,
Diretor do SECOVI SP

Este livro organiza, com método e experiência prática, aquilo que muitos de nós aprendemos em campo: quando vistoriar, o que registrar, como documentar e por que cada requisito importa. Ao fazê-lo, traduz normas e boas práticas em procedimentos aplicáveis, checklists e critérios de decisão que falam a língua do canteiro, do estande de vendas e da operação do ativo.

Quem já precisou dirimir controvérsias sabe: não há fatos eternos. Há fatos bem registrados. A força desta obra está justamente em mostrar que a vistoria de constatação não é um rito burocrático, mas um instrumento de gestão, qualidade e governança, que protege o usuário, dá segurança ao empreendedor e acelera consensos.

José Carlos Baptista Puoli

Advogado. Sócio do Escritório
Duarte Garcia. Prof. Doutor
de Direito Processual Civil da
Faculdade da USP. Membro
do Instituto Brasileiro de Direito
Imobiliário – IBRADIM, do Instituto
dos Advogados de São Paulo
– IASP, do Instituto Brasileiro
de Direito Processual – IBDP
e do Conselho Jurídico do
Sinduscon-SP

Com alegria recomendo a leitura do mais recente livro coordenado pelo Dr. Flávio F. de Figueiredo! É que a obra coletiva “Vistoria de Constatação em Obras Civis” é composta por textos que aliam prática e teoria, comentando em momento oportuno inovações relevantes das normas ABNT NBR 13752:2024 e 17170:2022. E os Autores indicam com clareza a importância de se estar atento a tais diretrizes para a boa realização de “Perícias de Engenharia na Construção Civil”, bem como para a melhor compreensão a respeito da íntima relação entre as garantias de uma edificação e as condutas de uso e manutenção dos imóveis.

Mais do que isto, o livro chama atenção por também explorar o potencial que as vistorias de constatação têm no tocante à prevenção de litígios decorrentes da discussão a respeito da existência, ou não, de vícios construtivos. E tal é de enorme importância, eis que bem sabemos a necessidade de reservar o acesso ao Judiciário para casos em que realmente não haja espaço para uma composição amigável, contexto no qual uma adequada vistoria é instrumento frutuoso a tornar mais efetiva a possibilidade de se lograr solução razoável para eventuais desentendimentos que surjam entre o responsável por uma edificação e o destinatário da obra. Enfim, trata-se de leitura obrigatória para Advogados, Juizes, Engenheiros, Arquitetos e para o público em geral, que aqui irá encontrar saborosas lições a respeito da utilidade de uma vistoria bem realizada!

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil, Mestre em
Ingeniería de La Tasación
y Valoración (FEST) pela Universitat
Politècnica de València,
Presidente do Instituto Brasileiro
de Perícias e Avaliações
– IBAPE/SP gestão 2022/2023,
Vice-presidente Técnica e de
Eventos do IBAPE Nacional
gestão 2024/2025

A sistematização e a padronização das atividades na engenharia civil são pilares para a credibilidade e eficácia das intervenções técnicas. Nesse sentido, as diretrizes de normas ABNT, como as recentes NBR 13752:2024 e NBR 17170:2022, são fundamentais. É precisamente nesse terreno fértil, que une a conformidade normativa à aplicação prática, que o livro “Vistorias de Constatação em Obras Civis” se insere, destacando-se como uma contribuição de valor inestimável à literatura técnica nacional.

A obra transcende a mera explanação teórica ao traduzir conceitos complexos e diretrizes normativas em procedimentos aplicáveis, checklists e critérios de decisão, conferindo ao material um caráter didático e um valor profissional imediato. Mais do que isso, posiciona a vistoria não como um rito burocrático, mas como um poderoso instrumento de gestão e prevenção de litígios, essencial para a boa compreensão da relação entre as garantias de uma edificação e suas condições de uso. Sem dúvida, esta obra se tornará uma referência obrigatória para todos que se dedicam ao desafiador universo da construção civil.



Livraria e Editora
Universitária de Direito



ISBN: 978-85-7456-476-0



9 788574 564760 >