

REJANE SAUTE BEREZOVSKY  
VANESSA PACOLA FRANCISCO

# VISTORIA<sub>de</sub> VIZINHANÇA

2ª EDIÇÃO • REVISADA E AMPLIADA



São Paulo – SP  
2023

## SOBRE AS AUTORAS

---



### **Rejane Saute Berezovsky**

*Graduada em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUC-RS em 1983, é sócia-diretora do escritório RSB Engenharia e Diagnóstico. Com ampla experiência acadêmica, é coautora do livro “Inspeção Predial – Check-up Predial – Guia da boa manutenção”, autora da cartilha “Inspeção Predial – Sistemas e Elementos*

*Complementares” e revisora da Cartilha “Inspeção Predial: Acessibilidade”. Rejane ministra cursos e palestras sobre inspeção predial e vistoria de vizinhança com enfoque em perícias e procedimentos de manutenção.*

*Ao longo da última década, Rejane atuou como Diretora do IBAPE-SP, redigindo a Norma de Vistoria de Vizinhança e atuando na redação da Norma de Inspeção Predial elaboradas pelo Instituto.*



### **Vanessa Pacola Francisco**

*Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Guarulhos (UnG). Pós-graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações de Imóveis pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP). Termografista nível 1. Coordenadora do GT de Compatibilização Técnica do IBAPE/SP Biênio (2018/2019). Coordenadora da Câmara de Inspeção Predial do IBAPE/SP*

*Biênios (2012 – 2013) (2014 – 2015). Colaboradora de comissões de certificações de construtoras e da ABNT. Responsável pela coordenação e elaboração das Cartilhas “Inspeção predial: A saúde dos edifícios”, “Inspeção predial: Prevenção e combate a incêndios”, “Inspeção Predial: Acessibilidade”, “Inspeção Predial: Mecanização” e “Inspeção Predial: Equipamentos e Espaços de Lazer”. Responsável pela coordenação da 3ª. revisão do Livro de Inspeção Predial do IBAPE/SP (2012). Relatora da 3ª. Revisão da Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP (2011). Responsável pela coordenação (gestão 2014/2015) “Inspeção predial: Sistemas e Elementos Complementares; Colaboradora na revisão da 2ª. Edição da “Inspeção Predial: Acessibilidade”; Construções. Especialista em acessibilidade. Especialista em perícias relacionadas a plágio arquitetônico. Ministra cursos e palestras sobre Inspeções Prediais, vistoria de vizinhança e acessibilidade com enfoque em perícias. Sócia da Foco Consultoria.*

## PREFÁCIO

---

É com satisfação que prefacio este trabalho, obra das dedicadas Eng. Rejane Saute Berezovsky e Arq. Vanessa Pacola Francisco.

Quem conhece as autoras e com elas trabalhou, como é o meu caso, sabe da seriedade e empenho das mesmas em todas as tarefas a que elas se propõem, e neste livro, não teria como ser diferente: o mesmo vem preencher uma lacuna até hoje inexplicável nessa função tão importante no campo das Perícias de Engenharia, a chamada vistoria cautelar de vizinhança, refletindo a significativa experiência profissional das mesmas nesse campo.

Essa obra trata dos procedimentos e dos cuidados necessários a uma atividade que deveria estar incorporada à rotina da execução de obras em meio urbano, mas que frequentemente é, ainda por ignorância ou por desleixo, muitas vezes postergada ou mesmo esquecida, ainda que prevista em norma, com consequências sempre desgastantes e por vezes até desastrosas, para os contratantes e executores de obras civis.

A missão de aprimorar a cultura técnica e educar o mercado (produtor e consumidor, nesse caso) é sempre das mais

nobres. Somente posso parabenizar a dupla de autoras e o público leitor, que muito terá a aprender com o que é apresentado nas próximas páginas!

**Eng. Eduardo Rottmann, M.Sc.**

Presidente IBAPE/SP (2016-2017)

# SUMÁRIO

---

INTRODUÇÃO	11
O QUE É A VISTORIA DE VIZINHANÇA	15
FINALIDADE	15
COMO GARANTIR A EFICIÊNCIA DESTE TRABALHO	16
A QUEM INTERESSA ESTE TRABALHO	17
NÍVEIS	17
PROCEDIMENTOS ADOTADOS ANTES DA VISTORIA	19
RAIO DE ABRANGÊNCIA DE IMÓVEIS ENVOLVIDOS	21
COMPOSIÇÃO DE ORÇAMENTO	22
ETAPAS DE TRABALHO	24
ENVIO DE CORRESPONDÊNCIA	25
EQUIPAMENTOS BÁSICOS A SEREM LEVADOS A CAMPO	26
PROCEDIMENTOS ADOTADOS DURANTE A VISTORIA	27
PROCEDIMENTOS PARA VISTORIAS NÃO AGENDADAS	28
PROCEDIMENTO PARA REALIZAÇÃO DA VISTORIA	28
PADRÃO CONSTRUTIVO	30
CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	31
OBSERVAÇÕES GERAIS	31

NOÇÕES BÁSICAS DE FOTOGRAFIA	32
IDENTIFICAÇÃO DE FALHAS/ANOMALIAS	32
SITUAÇÕES ESPECIAIS	58
ELABORAÇÃO DO LAUDO DE VISTORIA DE VIZINHANÇA	59
REGISTRO EM CARTÓRIO?	60
DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA DE VIZINHANÇA – IBAPE/SP	61
LAUDO DE VISTORIA DE VIZINHANÇA ENTREGUE	61
DEFINIÇÃO DE CONFLITO	62
MEDIDAS IMPORTANTES QUANDO OCORRE A RECLAMAÇÃO DE AVARIA DECORRENTE DE OBRA VIZINHA	63
COMPOSIÇÃO DE ORÇAMENTO PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO COMPARATIVO DE AVARIAS RECLAMADAS	66
METODOLOGIA DE TRABALHO	68
IMÓVEL VISTORIADO INICIALMENTE	69
IMÓVEL NÃO VISTORIADO INICIALMENTE	72
LAUDO INICIAL ELABORADO POR OUTRO PROFISSIONAL	74
PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	75
ANÁLISE DE AVARIAS RECLAMADAS	76
ANÁLISE DE EVOLUÇÃO DE AVARIAS	90
MÉTODOS PARA DOCUMENTAÇÃO DE EVOLUÇÃO DE AVARIAS	92
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	100
ESTUDO DE CASO 1	100
ESTUDO DE CASO 2	124
ITENIZAÇÃO BÁSICA	170
GLOSSÁRIO	173

# O QUE É A VISTORIA DE VIZINHANÇA

---

Segundo a Norma de Vistoria de Vizinhança – IBAPE/SP  
Vistoria de Vizinhança é:

“Constatação mediante exame circunstanciado dos imóveis localizados na área de abrangência de um canteiro de obra com o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade estimada e eventuais anomalias e falhas, ou outras características importantes, constatadas nas edificações e demais benfeitorias”

## FINALIDADE

---

Forma geral a vistoria de vizinhança tem como finalidade:

- » Constatar anomalias e falhas existentes nos sistemas construtivos e “perpetuar a memória” das características físicas e do estado de conservação das edificações e benfeitorias localizadas na área de influência de um canteiro de obra.

## RAIO DE ABRANGÊNCIA DE IMÓVEIS ENVOLVIDOS

---

Na hora de determinar o raio de abrangência de uma vistoria alguns cuidados devem ser tomados.

Apesar de não existir uma regra absoluta para a determinação dos imóveis a serem vistoriados:

Deve-se ter sempre em mente a possibilidade da existência do efeito cascata e de um entorno com características especiais, que apresentem uma fragilidade nas estruturas e/ou no solo.

As construções geminadas devem-se ser analisadas como um bloco. As ondas vibracionais repercutem no todo, podendo gerar consequências em cadeia.

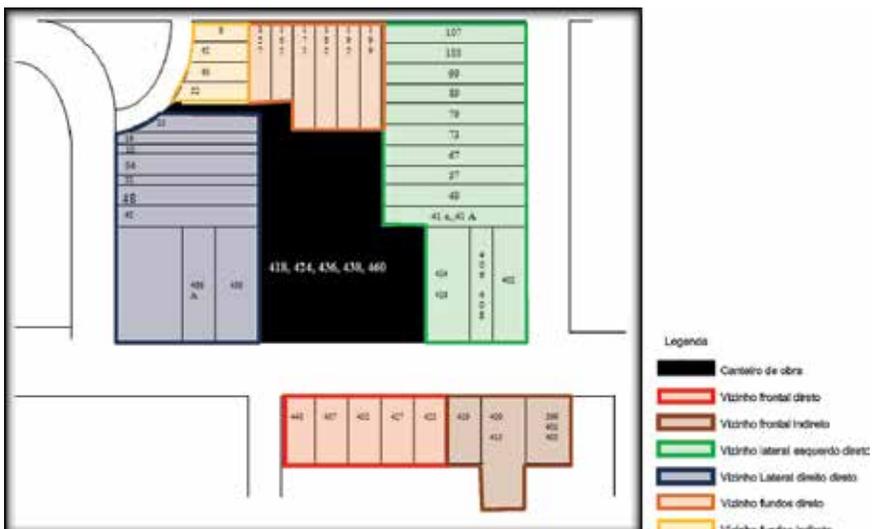
Construções antigas não tinham preocupação com as fundações, sendo essas normalmente rasas ou com pouca profundidade. Esse é um fator que deve ser levado em conta.

Outro fator a ser considerado são os locais onde o solo apresenta pouca resistência ou é alagadiço.

Não se esqueça que é indicado a elaboração de Laudo de Vizinhança para reformas em unidades autônomas de Edifícios tanto residenciais como comerciais. Neste caso, mas não exclusivamente, os vizinhos são as unidades imediatamente superiores e inferiores, fachada e áreas de uso comum do Edifício, como por exemplo elevadores e escadarias.

## Ficha de vistoria: dados a serem coletados

- » Endereço:
- » Data
- » Nome do Vistoriador
- » Uso do imóvel: Residencial/Comercial/Industrial/Institucional
- » Idade estimada/Aparente: xx anos
- » Posição do imóvel em relação ao canteiro: Vizinho frontal direito/ vizinho lateral direito esquerdo / vizinho lateral direito direito / vizinho de fundos direito / vizinho fundos indireto / vizinho lateral direito indireto / vizinho lateral esquerdo indireto...





## SITUAÇÕES ESPECIAIS

---

Não é incomum nos defrontarmos com as seguintes situações:

- » Caso de recusa por parte do proprietário em permitir o acesso ou quando o proprietário não permite fazer vistoria integral.
- » Imóvel maquiado – Classifica-se como imóvel maquiado aquele que não tratou efetivamente a patologia, como por exemplo: Fazer uma pintura ou “remendo” paliativo para esconder a mesma.
- » Vistoria de final de semana – Fica a cargo do profissional aceitar ou não essa condição. Muitas vezes é necessário aceitá-la pois durante a semana a casa fica fechada, pois os moradores trabalham.

## ANÁLISE DE EVOLUÇÃO DE AVARIAS

---

É preciso lembrar que a nomenclatura da avaria está diretamente relacionada a espessura de sua abertura, apesar de que em concreto o único termo aceito é a fissura.

- » Fissura: Abertura inferior a 0,5 mm, na superfície, estreita e pouco profunda.
- » Trinca: Abertura superior a 0,5 mm e inferior a 1,0mm, acentuada e profunda, em estágio intermediário entre a fissura e a rachadura.
- » Rachadura: Abertura com espessura entre 1,00mm a 1,5mm, acentuada e profunda que secciona integral ou parcialmente um elemento construtivo.
- » Fenda: Abertura com espessura superior a 1,5mm, acentuada e profunda que secciona integral ou parcialmente um elemento construtivo.

Quando analisada a abertura é importante saber se ainda existe movimentação, ou seja, se o agente causador continua “trabalhando” a abertura, atuando, estamos falando de uma abertura ativa, caso o agente causador não esteja mais atuando sobre a abertura estamos falando de uma abertura inativa.

# APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

---

Para determinar a evolução ou estagnação da movimentação da trinca/fissura/abertura faz-se necessária a realização de monitoramento em períodos pré-determinados.

Visando melhor entendimento das possibilidades de monitoramento apresenta-se a seguir dois estudos de caso.

## ESTUDO DE CASO 1

---

Para o caso em tela, optou-se pela realização de três métodos combinados, sendo utilizados:

- » Método cruzado
- » Método de medição
- » Selo de Gesso

A combinação dos 3 métodos possibilitará uma melhor análise em caso de evolução da abertura.



*Aferição da abertura*



*Aferição da abertura*

## GLOSSÁRIO

---

**ANOMALIA:** Irregularidade, anormalidade, exceção à regra. São deficiências constatadas na edificação, instalações ou em seus sistemas podendo ser classificadas como:

**ANOMALIA ENDÓGENA:** Originária da própria edificação (projeto, materiais e execução).

**ANOMALIA EXÓGENA:** Originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros.

**ANOMALIA NATURAL:** Originária de fenômenos da natureza (previsíveis, imprevisíveis).

**ANOMALIA FUNCIONAL:** Esgotamento da vida útil dos materiais, sistemas ou originária do uso.

**AVARIA:** Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo.

**CONSERVAÇÃO:** Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção.



