



VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA – SERVIÇO 5

(Registro Técnico Preventivo de Imóveis Vizinhos a Obras)

A **Vistoria Cautelar de Vizinhança** é um serviço técnico destinado a documentar o estado atual de conservação de imóveis localizados no entorno de uma futura obra, com a finalidade de **resguardar juridicamente todas as partes envolvidas**, incluindo o responsável pela obra, os proprietários vizinhos e eventuais terceiros interessados.

Trata-se de um **instrumento preventivo amplamente utilizado em obras residenciais, comerciais e institucionais**, reduzindo significativamente o risco de alegações indevidas de danos estruturais decorrentes da execução da obra.

Embora seja mais comumente contratada por **construtoras, incorporadoras ou responsáveis técnicos**, a vistoria também pode ser solicitada por **proprietários**

vizinhos à obra, em situações específicas, com o objetivo de constituir prova técnica preventiva e registrar formalmente o estado atual da edificação.

Prazo de validade desta proposta:

31 de dezembro de 2026

Área de atendimento desta proposta:

Esta proposta tem validade para atendimento presencial **em todo o Estado de São Paulo**, respeitadas as condições de agenda e deslocamento.

LIMITES TÉCNICOS DESTA PROPOSTA

Esta proposta foi estruturada considerando imóveis com as seguintes características:

- área construída de até **150 (cento e cinquenta) m²**, terreno até **1000m²**, edificação com até **1 (um) pavimento**, e que esteja **fora de condomínio fechado (sem portaria)**.

Imóveis fora desses limites poderão ser avaliados mediante **ajuste específico de escopo e orçamento, conforme segue**: Soma-se ao valor total R\$ 150,00 para cada 50m² e/ou andar adicional, pelo fato de existir qualquer portaria de acesso, evidenciando condomínio fechado (a regra é **cumulativa** caso as três situações ocorram).

◆ **ESCOPO DO SERVIÇO – FASE ÚNICA**

A vistoria consiste em **inspeção técnica presencial**, de caráter predominantemente **visual e sensorial**, abrangendo os ambientes internos e externos acessíveis do imóvel vistoriado.

Durante a inspeção são observados e registrados, **por amostragem**, os seguintes elementos:

- elementos estruturais aparentes (paredes, lajes e fundações visíveis)



- instalações elétricas e hidráulicas aparentes



- revestimentos, acabamentos e manifestações patológicas visíveis



- telhado e forro técnico (quando o acesso e as condições climáticas forem favoráveis)



- fissuras, trincas ou rachaduras existentes



A vistoria é realizada **ambiente por ambiente**, com apoio de iluminação portátil e registro fotográfico sistemático.

O objetivo é **documentar o estado atual do imóvel**, registrando patologias preexistentes ou condições construtivas relevantes, **sem emissão de diagnóstico estrutural ou atribuição de causa**.

REGISTRO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTAÇÃO

Durante a vistoria são realizados:

- registro fotográfico técnico de todos os ambientes acessíveis
- organização das fotografias em sequência lógica para composição do relatório técnico
- identificação visual das manifestações construtivas observadas
- elaboração de croqui de localização do imóvel, geralmente com base em imagem de satélite

O croqui permite identificar **a posição do imóvel vistoriado em relação à obra vizinha**, facilitando eventuais análises futuras.

RELATÓRIO TÉCNICO CAUTELAR

Após a realização da vistoria é elaborado **Relatório Técnico Cautelar**, contendo:

- identificação do imóvel vistoriado
- descrição objetiva das condições observadas
- registro fotográfico comentado
- croqui ilustrativo de localização
- observações técnicas sobre o estado atual da edificação

O relatório possui **natureza documental e preventiva**, servindo como base de comparação para eventuais alegações futuras.

Importante destacar que **não se trata de perícia judicial nem de laudo diagnóstico estrutural**.



✦ METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

A execução do serviço segue normalmente as seguintes etapas:

- 1 Agendamento prévio com os proprietários ou responsáveis pelos imóveis vizinhos.
- 2 Quando não for possível contato direto, poderá ser realizada tentativa formal de comunicação por meio de **correspondência registrada com Aviso de Recebimento (AR)**.
- 3 Em caso de recusa de acesso ao imóvel, a situação será **formalmente registrada no relatório técnico**.
- 4 Realização da vistoria nos imóveis com acesso autorizado.
- 5 Consolidação das informações em **relatório técnico único ou individualizado**, conforme o caso.

💰 **VALOR DO SERVIÇO** - área construída de até **150 (cento e cinquenta) m²**, edificação com até **1 (um) pavimento**, e que esteja **fora de condomínio fechado (sem portaria)**.

(por imóvel vistoriado)

Valor independente da região ou cidade.

10 x R\$ 79,00 (Dez parcelas de setenta e nove reais (no cartão de crédito))

Valor – Fase 1: R\$ 790,00

Imóveis fora desses limites poderão ser avaliados mediante **ajuste específico de escopo e orçamento, conforme segue: Soma-se ao valor total R\$ 150,00** para cada 50m² e/ou andar adicional e/ou pelo fato de existir qualquer portaria de acesso, evidenciando condomínio fechado (**a regra é cumulativa** caso as três situações ocorram).

🔧 POSSIBILIDADES DE SERVIÇOS COMPLEMENTARES NÃO INCLUSAS NA PROPOSTA PADRÃO

Após a contratação do serviço principal, poderão ser solicitados **serviços técnicos complementares**, mediante orçamento adicional ou aditivo contratual.

Esses serviços não fazem parte do escopo base desta proposta, mas podem ser necessários em situações específicas.

Entre as possibilidades mais comuns estão:

Ampliação da área de vistoria

Quando o imóvel possui área construída superior a **150 m²**, múltiplas edificações ou estruturas auxiliares, poderá ser necessária ampliação do escopo da inspeção técnica.



Vistoria comparativa ou segunda vistoria

Em casos específicos pode ser solicitado:

- retorno técnico ao imóvel após execução de obras
- vistoria comparativa entre duas datas distintas
- análise técnica após reclamações ou manifestações patológicas

Ampliação do registro técnico

Dependendo da complexidade da situação, podem ser incluídos:

- levantamento fotográfico ampliado
- registro detalhado de patologias construtivas
- organização ampliada de documentação técnica

Formalização documental adicional

Em alguns trabalhos pode ser necessária a formalização de documentos como:

- termos de consentimento para registro fotográfico
- documentos de ciência do proprietário
- registro formal de negativa de acesso ao imóvel

Elaboração de relatórios técnicos ampliados

Dependendo da finalidade do trabalho, poderão ser elaborados:

- parecer técnico complementar
- laudo técnico ampliado
- relatórios técnicos específicos para uso judicial ou administrativo

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- **30% do valor total contratado** para confirmação do agendamento e **70% restantes após a conclusão das vistorias**

O valor total poderá ser parcelado em até **10x sem juros no cartão de crédito**. A data e horário da vistoria somente serão garantidos **após formalização da contratação e pagamento da parcela inicial**.

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO *(sujeitos à verificação de agenda interna)*

Dias úteis: a partir das **13h30**

Duração estimada da vistoria:

Sábados: período da manhã, conforme disponibilidade.

entre 50 minutos e 1h50min por imóvel



📌 OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- A vistoria possui caráter **preventivo e documental**.
- Não se trata de **perícia judicial nem de laudo estrutural completo**.
- A inspeção é **predominantemente visual e não destrutiva**, realizada apenas nas áreas acessíveis no momento da vistoria.
- A ausência de acesso a algum imóvel **não invalida o serviço**, sendo registrada formalmente a tentativa de vistoria.
- O relatório técnico protege **tanto o responsável pela obra quanto os proprietários vizinhos**, criando um registro técnico confiável das condições existentes antes do início da obra.

📄 INFORMAÇÕES COMERCIAIS

Prazo de validade desta proposta: **31/12/2026**

Esta proposta tem validade **em todo o Estado de São Paulo**.

A **Nota Fiscal de Serviços** será emitida após a conclusão integral da etapa contratada.