



VISTORIA TÉCNICA ANTES DA COMPRA DE IMÓVEL - SERVIÇO 1



Este serviço tem como objetivo **auxiliar o comprador na tomada de decisão antes da aquisição do imóvel**, por meio de uma avaliação técnica independente das condições construtivas aparentes, riscos e limitações existentes no momento da vistoria.

A análise é realizada por engenheiro civil e segue critérios técnicos compatíveis com inspeções visuais e sensoriais por amostragem, conforme práticas consolidadas da engenharia diagnóstica e normas técnicas aplicáveis.

◇ FASE 1 – Vistoria Técnica Presencial com Parecer Preliminar (parecer manuscrito no local da vistoria)

A Fase 1 consiste em uma vistoria técnica presencial, com inspeção predominantemente visual e sensorial, abrangendo os ambientes internos e as áreas externas acessíveis do imóvel.

Durante a vistoria, são analisados, por amostragem:

- elementos estruturais aparentes (paredes, lajes e fundações visíveis);
- instalações elétricas e hidráulicas aparentes;
- revestimentos, acabamentos e eventuais manifestações patológicas visíveis.
- telhado e forro técnico (caso o acesso e condições climáticas estejam favoráveis)

No próprio local, é realizado diálogo técnico com o interessado, destacando pontos de atenção, riscos potenciais, limitações construtivas observadas e orientações iniciais para subsidiar a decisão de compra.

Ao final da visita, é entregue um Parecer Técnico Preliminar MANUSCRITO, no mesmo dia, com base nas observações realizadas.

As fotografias registradas durante a vistoria poderão ser encaminhadas de forma simples, via WhatsApp, quando necessário.

Limites técnicos da Fase 1 (*válido tanto para casa quanto para apartamento, independentemente do número de dormitórios*)

- área construída de até 350 m²
- edificação com até 2 pavimentos.
-

Observação importante: Caso o imóvel possua área superior a 350 m² e/ou mais de 2 pavimentos, o enquadramento do serviço e o valor deverão ser confirmados previamente via WhatsApp, em função da ampliação do escopo técnico.

Duração estimada: de 40 minutos a 1h30min.

💰 Valor Da Fase 1 – Conforme Região De Atendimento (Parcela Em 10x Sem Juros No Cartão De Crédito)

O valor da Fase 1 varia de acordo com a região onde o imóvel está localizado. O enquadramento regional considera a cidade informada no anúncio ou no atendimento inicial, respeitando raio aproximado de até 50 km a partir da cidade-base.



1 Região de Limeira e Campinas - Valor Fase 1: R\$ 950,00

Cidade-base: Campinas / Limeira Exemplos de cidades: Campinas, Limeira, Americana, Santa Bárbara d'Oeste, Nova Odessa, Sumaré, Hortolândia, Paulínia, Indaiatuba, Valinhos, Vinhedo, Jaguariúna, Cosmópolis, Artur Nogueira, Holambra, Eng. Coelho, Jundiaí, Rio Claro.

2 Região de Bauru - Valor Fase 1: R\$ 1.250,00

Cidade-base: Bauru Exemplos de cidades: Bauru, Agudos, Lençóis Paulista, Pederneiras, Jaú, Barra Bonita, Piratininga.

3 Região de Ribeirão Preto - Valor Fase 1: R\$ 1.250,00

Cidade-base: Ribeirão Preto Exemplos de cidades: Ribeirão Preto, Sertãozinho, Cravinhos, Serrana, Jardinópolis, Brodowski, Batatais, Jaboticabal, Pradópolis.

4 Região de São Carlos - Valor Fase 1: R\$ 1.150,00

Cidade-base: São Carlos Exemplos de cidades: São Carlos, Araraquara, Ibaté, Américo Brasiliense, Matão, Descalvado, Dourado, Porto Ferreira.

5 Região de Sorocaba - Valor Fase 1: R\$ 1.150,00

Cidade-base: Sorocaba Exemplos de cidades: Sorocaba, Votorantim, Itu, Salto, Boituva, Tatuí, São Roque, Araçoiaba da Serra, Iperó.

6 Região da Grande São Paulo - Valor Fase 1: R\$ 1.350,00

Cidade-base: São Paulo (Capital) Exemplos de cidades: São Paulo, Guarulhos, Osasco, Barueri, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema, Cotia, Carapicuíba, Itapevi, Taboão da Serra, Embu das Artes, Mogi das Cruzes, Suzano.

7 Região da Baixada Santista - Valor Fase 1: R\$ 1.450,00

Cidade-base: Santos Exemplos de cidades: Santos, São Vicente, Praia Grande, Guarujá, Cubatão, Mongaguá, Itanhaém, Peruíbe, Bertioga.

8 Regiões mais distantes de Campinas (Estado de São Paulo) - Valor: sob consulta.

Critério: fora do raio de 50 km das regiões acima. Exemplos: São José do Rio Preto, Araçatuba, Presidente Prudente, Assis, Ourinhos, Franca, Barretos.

9 Regiões fora do Estado de São Paulo (somente serviços específicos – não contempla vistoria presencial)

Aplicação restrita aos serviços de:

- Assistência Técnica Judicial (Quesitos Técnicos e Perícia)
- Estudo de Valor de Imóveis

◇ FASE 2 – Laudo Técnico Formal Com Registro Fotográfico (Opcional)

A Fase 2 é indicada quando já existe ou pode existir intenção de litígio, necessidade de negociação extrajudicial, tratativas formais com terceiros, ou quando o cliente deseja um documento técnico mais aprofundado e estruturado.

Nesta etapa é elaborado Laudo Técnico em formato PDF, contendo:

- registro fotográfico comentado;
- descrição técnica detalhada das anomalias observadas;
- diagnóstico técnico buscando ser o mais conclusivo possível, dentro dos limites de uma inspeção não destrutiva;
- recomendações de procedimentos corretivos, fundamentadas em citações de normas técnicas da ABNT NBR.

Proposta Padrão – Mangieri Apoio Técnico – www.mangieri.com.br – Atendimento no Estado de São Paulo para boa parte dos serviços e Nacional para alguns serviços



Quando solicitado, poderá ser emitida ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

💰 Valor da Fase 2: + R\$ 1.650,00 (valor único, independente da região)

OBS: a decisão de contratação desta fase não precisa ser imediata ou no mesmo dia da Fase 1 e o valor da Fase 1 não deixa de ser cobrado (porém parcelamos o valor total em 10x sem juros).

IMPORTANTE: A vistoria técnica que realizamos é predominantemente visual e sensorial, focada em identificar anomalias e riscos aparentes. É fundamental entender que esta inspeção não garante a detecção de todos (100%) dos possíveis vícios "ocultos" que podem existir no imóvel (ou vir a aparecerem após algum tempo de uso). Nossa experiência na avaliação técnica de imóveis nos faz ter maior sucesso na detecção de falhas e evidências de problemas que as pessoas não especializadas deixariam de detectar, mas algumas questões, por estarem em áreas não visíveis ou de difícil acesso, como fundações não aparentes, ferragens internas de concreto armado, instalações hidráulicas e elétricas enterradas ou dentro de paredes, áreas escondidas por forros ou móveis planejados, entre outras situações semelhantes, podem não ser identificadas durante a vistoria aqui ofertada. Reforçamos, no entanto, que nosso objetivo é fornecer a você uma análise técnica aprofundada das condições visíveis e acessíveis, minimizando o máximo de riscos conhecidos antes da sua decisão de compra.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 30% do valor contratado para confirmação do agendamento da vistoria;
 - 70% restantes após a finalização do serviço;
 - possibilidade de parcelamento do valor total em até 10x sem juros, no cartão de crédito.
-

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO

- Dias úteis: a partir das 13h30
 - Sábados: período da manhã, conforme disponibilidade
-

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS IMPORTANTES

- A vistoria é não destrutiva e baseada em inspeção visual por amostragem;
 - A Fase 1 não substitui laudo técnico formal;
 - O serviço não se confunde com perícia judicial nem com avaliação de valor de mercado.
-