



VISTORIA TÉCNICA GERAL DE IMÓVEL - SERVIÇO 3

(Avaliação de Patologias, Fissuras, Rachaduras, Trincas e Infiltrações)

Este serviço tem como objetivo identificar, analisar e orientar tecnicamente sobre manifestações patológicas aparentes existentes no imóvel, tais como infiltrações, fissuras, trincas, rachaduras e outros indícios de falhas construtivas ou de manutenção.

A vistoria é realizada por engenheiro civil, com abordagem técnica independente, buscando compreender causas prováveis, riscos associados e limitações da edificação, sempre dentro dos limites de uma inspeção não destrutiva.

♦ 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:

- manifestações patológicas aparentes (fissuras, trincas, rachaduras e infiltrações);
- elementos estruturais aparentes (paredes, lajes, vigas e fundações visíveis);
- revestimentos, acabamentos e interfaces construtivas;
- instalações hidráulicas aparentes e possíveis pontos de vazamento;
- condições gerais de ventilação, insolação e umidade dos ambientes.

No próprio local, é realizado diálogo técnico com o contratante, destacando:

- possíveis origens das patologias observadas;
- riscos potenciais associados;
- limitações da inspeção visual;
- orientações iniciais sobre necessidade de monitoramento, manutenção ou intervenção.

Ao final da vistoria, 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.

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 – CNPJ 65.201.193/0001-94 – TEL 0800 582 4896



VALOR DA FASE 1 – conforme região de atendimento

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 vir a existir:

- intenção de litígio;
- necessidade de negociação extrajudicial;
- tratativas formais com construtora, vendedor, condomínio ou terceiros;
- necessidade de documentação técnica mais robusta.

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

- registro fotográfico comentado;
- descrição técnica detalhada das manifestações patológicas observadas;

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 – CNPJ 65.201.193/0001-94 – TEL 0800 582 4896



- diagnóstico técnico buscando ser o mais conclusivo possível, dentro dos limites de uma inspeção não destrutiva;
- recomendações de procedimentos corretivos e boas práticas de intervenção, fundamentadas em normas técnicas da ABNT NBR aplicáveis.

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

Prazo estimado de entrega: de 5 a 10 dias úteis após a vistoria.

💰 **Valor da Fase 2: + R\$ 990,00 (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).

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, baseada em inspeção visual e sensorial por amostragem;
- A Fase 1 não substitui laudo técnico formal;
- O serviço não se confunde com perícia judicial;
- As conclusões se limitam às condições aparentes observadas no momento da vistoria.