



VISTORIA DE RECEBIMENTO DE IMÓVEL DE CONSTRUTORA – SERVIÇO 8 **(Vistoria Técnica de Entrega de Imóvel Novo)**

VAI RECEBER SEU IMÓVEL NOVO?

Antes de assinar o termo de entrega junto à construtora ou imobiliária, é fundamental verificar se a edificação está conforme o contrato, sem vícios aparentes, falhas de execução ou irregularidades que possam comprometer sua garantia.

Este serviço consiste em avaliação técnica independente, conduzida por engenheiro civil registrado no CREA/SP, com base nas boas práticas de inspeção predial e nos princípios da ABNT NBR 16747 – Inspeção Predial (Nível 1).

O objetivo é identificar falhas construtivas aparentes, inconformidades executivas e eventuais riscos técnicos, permitindo que o comprador registre corretamente as pendências dentro do prazo de garantia contratual.

♦ FASE 1 – Vistoria Técnica Presencial com Parecer Preliminar

(Parecer manuscrito emitido no local da vistoria)

A Fase 1 consiste no acompanhamento técnico presencial no dia da vistoria de entrega do imóvel, juntamente com a construtora ou imobiliária.

A inspeção é não destrutiva, predominantemente visual e sensorial, realizada por amostragem, abrangendo os ambientes internos e áreas externas acessíveis do imóvel.

O QUE É AVALIADO?

1 Estrutura e Estabilidade (quando acessível)

- fissuras em vigas, pilares e lajes aparentes;
- indícios de recalques, afundamentos ou desalinhamentos;
- integridade de paredes e fechamentos;
- identificação de possíveis reparos superficiais que possam mascarar falhas.

2 Instalações Elétricas Aparentes

- verificação do quadro de distribuição;
- teste amostral de tomadas e interruptores;
- verificação visual de dispositivos de proteção e aterramento (quando visível).

3 Instalações Hidrossanitárias Aparentes

- teste de funcionamento de torneiras, registros e peças sanitárias;
- verificação de pressão e escoamento;
- identificação de sinais de infiltração ou vazamentos aparentes.



4 Acabamentos e Revestimentos

- pisos, revestimentos cerâmicos, ralos, louças, bancadas e pedras;
- pintura interna e externa;
- funcionamento e acabamento de portas, janelas e esquadrias;
- nivelamento, rejuntas e alinhamentos.

5 Interior do Forro e Telhado

(quando houver acesso seguro e condições adequadas)

- verificação da estrutura da cobertura;
- estado das telhas;
- base do reservatório;
- sinais de pragas ou infiltrações.

⚠ A inspeção depende das condições de acesso e segurança, podendo ser suspensa em caso de chuva ou risco operacional.

✦ DURANTE A VISTORIA

- É conduzido diálogo técnico no local, com explicações claras ao comprador sobre riscos, prioridades e implicações futuras.
- As observações podem ser inseridas imediatamente no aplicativo da construtora, quando disponível.
- Ao final, é entregue Parecer Técnico Preliminar manuscrito, assinado no local.
- As fotografias registradas podem ser encaminhadas no mesmo dia via WhatsApp ou e-mail.

⚠ LIMITAÇÕES TÉCNICAS DA FASE 1

- inspeção visual, sensorial e amostral;
- não inclui ensaios destrutivos, desmontagens, demolições ou medições laboratoriais;
- não inclui análise contratual ou jurídica do negócio imobiliário;
- não substitui laudo técnico formal digitado;
- não inclui retorno ao imóvel após correções.

📐 LIMITES DE ESCOPO DA FASE 1

- até 350 m² de área construída;
- até 2 pavimentos.

Imóveis maiores ou mais complexos exigem ajuste prévio de escopo e valor.

💰 VALORES – FASE 1

🔗 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 (válido tanto para casa quanto para apartamento, independentemente do número de dormitórios):

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)

★ INDICADA QUANDO HÁ:

- divergência técnica com a construtora;
- necessidade de formalização para garantia;
- tratativas extrajudiciais;
- intenção de documentar tecnicamente o estado do imóvel;
- **necessidade de retorno após correções (a “2ª vistoria – pós correções”).**

■ O LAUDO TÉCNICO INCLUI:

- relatório em PDF;
- registro fotográfico comentado;
- descrição técnica detalhada;

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 fundamentado;
- recomendações com base em normas da ABNT aplicáveis;
- análise técnica das correções realizadas (quando houver retorno).

✚ Pode incluir emissão de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.
Prazo estimado: 10 a 15 dias úteis.

💰 **Valor Fase 2: + R\$ 990,00 (valor único, independente da região)**
A contratação pode ser feita posteriormente à Fase 1.

💳 **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (para qualquer fase)**

- 30% para confirmação do agendamento;
 - 70% após a finalização do serviço;
- ou
- parcelamento em até 10x sem juros no cartão (valor total).

🕒 **HORÁRIOS DE ATENDIMENTO**

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

Agendamento com antecedência mínima de 1 dia útil, sujeito à disponibilidade.

✚ **OBSERVAÇÕES TÉCNICAS IMPORTANTES**

- Serviço fundamentado na ABNT NBR 16747 – Inspeção Predial (Nível 1);
- Inspeção não destrutiva e por amostragem;
- Não se confunde com perícia judicial;
- Conclusões limitadas às condições aparentes observadas no momento da vistoria.