



VISTORIA TÉCNICA ANTES DA COMPRA DE IMÓVEL — SERVIÇO 1



Antes da aquisição de um imóvel, é importante compreender se existem **sinais aparentes de problemas construtivos, limitações relevantes ou riscos técnicos** que possam gerar custos futuros ou influenciar a decisão de compra.

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

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

O objetivo é fornecer ao interessado **uma leitura técnica qualificada do**

imóvel, destacando pontos de atenção, limitações observáveis e orientações iniciais que possam contribuir para uma decisão de compra mais segura e bem fundamentada.

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

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

- área construída de até **150 (cento e cinquenta) m²**, 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).

◇ FASE 1 — VISTORIA TÉCNICA PRESENCIAL COM PARECER PRELIMINAR

(Parecer manuscrito emitido 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 e com maior atenção aos pontos que apresentem indícios de anomalia:

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



- instalações elétricas e hidráulicas aparentes;



- revestimentos, acabamentos e eventuais manifestações patológicas visíveis;



- telhado e forro técnico
(quando houver acesso seguro e condições climáticas favoráveis);



- presença de fissuras, trincas ou rachaduras aparentes.



Como funciona na prática?

Durante a visita é realizado **diálogo técnico direto com o interessado**, no qual são apresentados:

- pontos de atenção observados;
- possíveis riscos ou limitações construtivas;
- orientações técnicas iniciais relevantes para a decisão de compra.

Ao final da vistoria é entregue **Parecer Técnico Preliminar manuscrito**, no próprio local, com base nas observações realizadas. Quando necessário, as **fotografias registradas durante a vistoria** poderão ser encaminhadas posteriormente por meio digital (WhatsApp ou e-mail).



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

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).

◇ **FASE 2 — LAUDO TÉCNICO FORMAL COM REGISTRO FOTOGRÁFICO** *(Etapa opcional)*

A Fase 2 é indicada quando:

- quando o cliente realmente vai comprar o imóvel e gostaria de ter um registro bem formalizado da situação de entrada (altamente recomendável).
- quando existe ou pode existir intenção de litígio;
- há necessidade de **negociação extrajudicial**;
- há tratativas formais com vendedor, construtora ou terceiros, envolvendo a manutenção ;
- 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 fundamentado, dentro dos limites de uma inspeção não destrutiva;
- recomendações de procedimentos corretivos ou medidas técnicas pertinentes, com base em **normas técnicas da ABNT aplicáveis**.
- Quando solicitado, poderá ser emitida **ART — Anotação de Responsabilidade Técnica**.



6

🏠 **VALOR DA FASE 2** - área construída de até **150 (cento e cinquenta) m²**, edificação com até **1 (um) pavimento**, e que esteja **fora de condomínio fechado (sem portaria)**.

(independente da região ou cidade)

10 x R\$ 129,00 (Dez parcelas de cento e vinte e nove reais (no cartão de crédito))

Valor Fase 2 - R\$ 1.290,00

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).

⚠ **LIMITAÇÕES TÉCNICAS DO SERVIÇO**

A vistoria técnica é **predominantemente visual e sensorial**, focada na identificação de anomalias e riscos aparentes.

É importante compreender que este tipo de inspeção **não garante a detecção de todos os possíveis vícios ocultos** existentes no imóvel ou que possam vir a se manifestar futuramente com o uso.

Embora a experiência técnica aumente significativamente a capacidade de identificar indícios de problemas que passariam despercebidos por pessoas não especializadas, algumas situações podem não ser detectadas durante a vistoria, especialmente quando envolvem:

- fundações não aparentes;
- armaduras internas de concreto armado;
- instalações hidráulicas ou elétricas embutidas ou enterradas;
- regiões ocultas por forros, móveis planejados ou revestimentos;
- áreas sem acesso no momento da inspeção.

O objetivo do serviço é fornecer **uma avaliação técnica qualificada das condições visíveis e acessíveis do imóvel**, contribuindo para reduzir riscos conhecidos antes da decisão de compra.



OPÇÕES DE CONTRATAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Fase 1

OU

Fase 1

+

Fase 2

Síntese da Fase 1: Vistoria completa, registro de fotos (com envio pelo whatsapp), dúvidas mais imediatas com diálogo técnico, relatório manuscrito com assinatura do engenheiro.

Síntese da Fase 1: Vistoria completa, registro de fotos (com envio pelo whatsapp), dúvidas mais imediatas com diálogo técnico, relatório manuscrito com assinatura do engenheiro.

Síntese da Fase 2: Elaboração de laudo técnico completo em PDF, com fotos comentadas e datadas, citações de Normas Técnicas, direcionamentos de ações técnicas e mapeamento de riscos (formalização necessária para possíveis acordos, ações extrajudiciais e judiciais).

OBS: A decisão de contratação da **Fase 2** não precisa ocorrer no mesmo dia de contratação da Fase 1.

- **Pagamento via Pix:**

30% do valor contratado para confirmação do agendamento e 70% restantes após a finalização do serviço.

- **Pagamento no cartão de crédito:**

possibilidade de parcelamento do valor total em até **10× sem juros**.

⚠ A data e horário da vistoria somente são garantidos após a **formalização do serviço e confirmação do pagamento inicial**.

🕒 HORÁRIOS DE ATENDIMENTO

(sujeitos à verificação de agenda)

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

Duração estimada da vistoria: **50 minutos a 1h50min**

📄 INFORMAÇÕES COMERCIAIS GERAIS

📄 Emissão de Nota Fiscal

A Nota Fiscal de Serviços será emitida **após a conclusão da etapa contratada (Fase 1 ou Fase 2)**, correspondente ao serviço efetivamente prestado.

🏠 Condições para realização da vistoria

A vistoria depende do acesso aos ambientes internos e externos do imóvel. A impossibilidade de acesso a determinadas áreas poderá limitar parcialmente a análise técnica, sendo essa condição registrada no parecer ou relatório técnico.