

## **V**ISTORIA COM LEVANTAMENTO DE FALHAS E DEFEITOS DE OBRA — SERVIÇO 4

*(Avaliação Técnica para Garantia de Construtora ou Responsabilização de Executor da Obra)*



Este serviço tem como objetivo identificar, registrar e analisar falhas construtivas, defeitos de execução e não conformidades técnicas em edificações novas, recém-entregues, reformadas ou adquiridas recentemente.

É especialmente indicado em situações que envolvem:

- discussão de garantia junto à construtora;
- responsabilização de ex-proprietário ou executor da obra;
- necessidade de respaldo técnico em tratativas extrajudiciais;
- avaliação técnica preliminar antes da adoção de medidas administrativas ou judiciais.

A vistoria é realizada por engenheiro civil com atuação técnica independente, observando as condições aparentes da edificação no momento da inspeção.

A análise busca identificar **desconformidades construtivas, falhas de execução e manifestações patológicas** iniciais, considerando boas práticas da engenharia e referências normativas aplicáveis, incluindo princípios relacionados à ABNT NBR 15575 — Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais.

### **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) m<sup>2</sup>, terreno até 1000m<sup>2</sup>**, 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 50m<sup>2</sup> 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, realizada por amostragem, abrangendo os ambientes internos e as áreas externas acessíveis do imóvel.

Durante a vistoria são analisados, quando visíveis:

- falhas e defeitos aparentes de execução  
(desalinhamentos, acabamentos deficientes ou irregularidades construtivas);



- fissuras, trincas, rachaduras e manifestações patológicas iniciais;



- revestimentos, pisos, pintura e interfaces construtivas;





- instalações elétricas e hidráulicas aparentes;



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



- conformidade geral da obra em relação às boas práticas construtivas.

## Como funciona na prática

Durante a visita é realizado diálogo técnico com o contratante, destacando:



- falhas identificadas e sua relevância técnica;
- possíveis causas prováveis das manifestações observadas;
- riscos técnicos associados;
- limitações da inspeção visual realizada;
- orientações iniciais sobre necessidade de correção, monitoramento ou aprofundamento técnico.

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) m<sup>2</sup>**, edificação com até **1 (um)** pavimento, e que esteja **fora de condomínio fechado (sem portaria)**.

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

**Valor – Fase 1: 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 50m<sup>2</sup> 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 existe ou pode vir a existir:

- intenção de litígio;
- necessidade de negociação extrajudicial com construtora, vendedor ou executor da obra;
- exigência de documento técnico formal para cobrança de garantia;
- necessidade de suporte técnico para medidas administrativas ou judiciais.

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

- registro fotográfico comentado; descrição técnica detalhada das falhas e defeitos identificados;
- diagnóstico técnico fundamentado, dentro dos limites de uma inspeção não destrutiva;
- recomendações de procedimentos corretivos adequados;
- fundamentação técnica com citações de normas da ABNT aplicáveis.

Quando solicitado, poderá ser emitida ART — Anotação de Responsabilidade Técnica, vinculando formalmente o engenheiro ao documento.

Prazo estimado de entrega: 10 a 15 dias úteis após a vistoria.

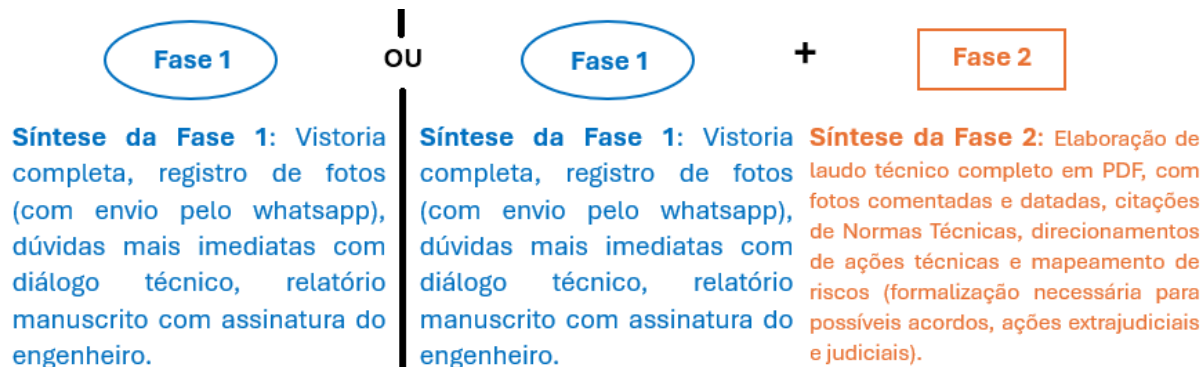
**VALOR DA FASE 2** - área construída de até **150 (cento e cinquenta) m<sup>2</sup>**, edificação com até **1 (um)** pavimento, e que esteja **fora de condomínio fechado (sem portaria)**.

**10 x R\$ 99,00 (Dez Parcelas de noventa e nove reais (no cartão de crédito))**

**Valor Fase 2 - R\$ 990,00**

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 50m<sup>2</sup> 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).

## OPÇÕES DE CONTRATAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



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.