



VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA - SERVIÇO 5

(Registro Técnico Preventivo de Imóveis Vizinhos a Obras)

A Vistoria Cautelar de Vizinhança é um serviço técnico destinado a documentar o estado atual de conservação de imóveis localizados no entorno de uma futura obra, com a finalidade de resguardar juridicamente todas as partes envolvidas — construtora, proprietário da obra e vizinhos.

Trata-se de um instrumento preventivo amplamente utilizado em obras residenciais, comerciais e institucionais, reduzindo riscos de alegações indevidas de danos estruturais decorrentes da execução da obra.

Embora seja mais comumente contratada por construtoras, incorporadoras ou responsáveis técnicos, pode também ser solicitada por vizinhos da obra, em situações específicas. Trata-se de constituição de prova de tentativa de boa-fé.

◆ ESCOPO DO SERVIÇO – FASE ÚNICA

A vistoria consiste em uma inspeção técnica presencial, de caráter predominantemente visual e sensorial, abrangendo os ambientes internos e externos acessíveis dos imóveis vistoriados.

Durante a inspeção, são observados e registrados, por amostragem:

- condições estruturais aparentes (paredes, lajes, vigas e elementos de fechamento);
- fissuras, trincas, rachaduras e sinais de recalque existentes;
- manifestações de umidade e infiltração aparentes;
- estado de conservação de revestimentos cerâmicos, pisos, paredes e tetos;
- elementos decorativos e acabamentos relevantes;
- condições gerais dos ambientes internos e áreas externas.

É fundamental que os proprietários permitam o acesso aos ambientes internos e externos, de modo a garantir um registro técnico fiel do estado do imóvel no momento da vistoria.

A vistoria é realizada de forma criteriosa, ambiente por ambiente, com apoio de iluminação portátil, visando registrar patologias pré-existentes, sem juízo de valor ou atribuição de causa.

🇧🇷 REGISTRO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTAÇÃO

- Registro fotográfico detalhado de todos os ambientes vistoriados;
- Fotografias numeradas e organizadas para composição do relatório técnico;
- Elaboração de croqui de localização, geralmente sobre imagem de satélite (Google), indicando a posição dos imóveis vistoriados em relação à futura obra.



RELATÓRIO TÉCNICO CAUTELAR

Após a realização das vistorias, é elaborado Relatório Técnico Cautelar, contendo:

- identificação dos imóveis vistoriados;
- descrição objetiva das condições observadas;
- registro fotográfico comentado;
- croquis ilustrativos;
- observações técnicas pertinentes ao estado atual de conservação.

O relatório tem caráter documental e preventivo, não se tratando de laudo de diagnóstico ou perícia técnica.

METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

1. Agendamento prévio com os proprietários dos imóveis vizinhos;
2. Caso não seja possível contato direto, envio de correspondência registrada com Aviso de Recebimento (AR) para formalizar a tentativa de vistoria;
3. Em caso de recusa de acesso, a situação é devidamente registrada e documentada no relatório técnico;
4. Realização da vistoria nos imóveis com acesso autorizado;
5. Consolidação das informações em relatório técnico único ou individualizado.

VALOR DO SERVIÇO – POR IMÓVEL VISTORIADO (parcela em 10x sem juros no cartão de crédito)

Os valores abaixo referem-se à vistoria de cada imóvel individualmente, variando conforme a região de atendimento (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.

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



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) e Estudo de Valor de Imóveis

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 30% do valor total contratado para confirmação do agendamento das vistorias;
- 70% restantes após a conclusão das vistorias;
- Possibilidade de parcelamento do valor total em até 10x sem juros, no cartão de crédito.

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO

- Dias úteis: após as 14h00
- Sábados e domingos: conforme alinhamento prévio entre as partes

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- A vistoria tem caráter preventivo e documental;
- Não se trata de perícia judicial nem de laudo de diagnóstico estrutural;
- A ausência de acesso a algum imóvel não invalida o serviço, sendo a tentativa formalmente registrada por envio de correspondência pelo Correio juntamente de uma AR.
- O relatório protege tanto o responsável pela obra quanto os proprietários vizinhos.