



VISTORIA COM LEVANTAMENTO DE FALHAS E DEFEITOS DE OBRA - SERVIÇO 4

(Avaliação Técnica para Garantia de Construtora ou Ex-Proprietário)

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 para 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 prévia antes 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. Foco na identificação de desconformidades em relação aos projetos executivos e normas de desempenho (NBR 15575)

◇ 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:

- falhas e defeitos aparentes de execução (desalinhamentos, acabamentos deficientes, 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 da engenharia.

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

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

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.

 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:

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, Itapeví, 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 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 PDF**, contendo:

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

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

Prazo estimado de entrega: de **10 a 15 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**, embora possa subsidiar tratativas futuras;
- As conclusões se limitam às condições aparentes observadas no momento da vistoria.