

INFORMAÇÕES SOBRE VISTORIA DE ENTRADA

Introdução

O relatório de vistoria de entrada tem por objetivo retratar o estado de conservação e funcionamento do imóvel na data de sua realização, em atendimento ao disposto no art. 22, inciso V e art. 23, inciso III, ambos da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

A vistoria é realizada por observação estética da construção e acabamentos, não se atendo a aspectos estruturais de solidez, fundações e vícios ocultos. Caso algo não esteja relatado na forma de texto, mas esteja visível nas fotos que acompanham a vistoria, as mesmas poderão ser utilizadas para efeitos de comprovação das características e estado de conservação. Caso não tenha recebido as fotos, solicite-as.

Testes e avaliações

Elétrica e hidráulica

Os testes de funcionamento em itens elétricos e hidráulicos são feitos no sistema liga/desliga para verificar funcionamento durante curto período de tempo. Caso o imóvel não possua fornecimento de energia elétrica ou de água no momento da vistoria, os testes não são feitos pelo vistoriador, sendo avaliado apenas o aspecto visual. Caberá a conferência do completo funcionamento pelo locatário. Os eventuais problemas identificados deverão ser comunicados conforme especificado ao final deste documento.

Pintura

Itens que possuem aplicação de pintura (parede, teto, rodapé, porta, etc.) são avaliados de acordo com estado de conservação da pintura e não do item em si. Itens com pintura recente (primeiro uso) e completa, ainda que possuam pequenas falhas e/ou avarias, serão classificados como novos. Caberá ao locatário realizar pintura nova quando for desocupar o imóvel utilizando as mesmas cores e tipos de tinta relatados na vistoria de entrada.

A identificação da cor e tipo de tinta utilizada no imóvel é feita de forma aproximada, exceto se informada pelo responsável legal pelo imóvel no momento da solicitação da vistoria.

Não vistoriado

- Telhados, sótãos e ambientes de difícil acesso, ou que estejam trancados e/ou obstruídos, não são vistoriados, assim como locais que estejam atrás ou abaixo de itens de difícil remoção de lugar.
- Itens que necessitam de conhecimento técnico específico (sistema de gás, máquinas industriais, etc.), ou que dependam de fatores externos (interfone, sistema de monitoramento, sistema de acionamento automático via fotocélula ou timer, etc.), não são testados. Itens que demandam tempo demais (máquina de lavar/secar, boiler, forno, aquecedor, etc.), não são testados em ciclos completos, mas parcialmente.

Estado de conservação

Critérios de avaliação do estado de conservação (aspecto visual):

- Estado NOVO: Primeiro uso.
- Estado BOM: Sem sinais de desgastes ou com pequenas irregularidades.
- Estado REGULAR: Com avarias.
- Estado RUIM: Com danos graves/relevantes.

Exemplo de como é avaliado o estado de conservação da pintura do imóvel (paredes, tetos, portas, rodapés, etc.):

- Se a pintura for nova (recente e primeiro uso) e tiver cobertura completa de toda a superfície (não apenas retoques), o estado do item será classificado como NOVO. Caso contrário, considera-se o que está descrito abaixo:
- Estado BOM: Pequenos sinais de uso (marcas superficiais) ou da ação do tempo (pintura não recente).
- Estado REGULAR: Algumas manchas, riscos, lascas ou perfurações (pregos, parafusos, etc.), desgastes (desbotamento leve, marcas de limpeza, etc.), pequenas falhas na aplicação da tinta ou marcas superficiais de umidade (presença de mofo, sem danos permanentes).
- Estado RUIM: Descascamentos, desbotamento moderado, falhas relevantes no revestimento da tinta, número e/ou tamanho significativo de riscos, manchas, trincas, lascas ou perfurações, deterioração do revestimento (reboco, massa corrida, azulejos, textura, etc.), infiltração acentuada (bolhas, descolamentos, madeira estufada, etc.), presença de cupim, grandes fissuras ou demais avarias.

Divergências

Caso sejam identificadas divergências entre o relatório de vistoria e o estado atual do imóvel, faça o registro de uma contestação observando o seguinte:

- 1) Verifique o prazo de contestação de vistoria. Serão aceitas contestações apenas dentro do prazo previsto;
- 2) Verifique no registro textual e fotográfico do relatório de vistoria se os problemas já estão identificados de acordo com a metodologia da Rede Vistorias;
- 3) Caso não estejam, realize a contestação acessando o link (ou escaneando o QR Code) disponível na última página do relatório. Descreva os problemas juntamente com fotos para comprovação;
- 4) A contestação será analisada e fará parte do relatório de vistoria.

Vídeo tutorial sobre como registrar uma contestação:

https://s.vistori.as/assets/mid/CORTE_MID.mp4