

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
Programa de Pós-Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia

Deivison Ribeiro Moraes

A VISTORIA CAUTELAR DENTRO DO CONTEXTO NORMATIVO

Belo Horizonte/Minas Gerais

2019

Deivison Ribeiro Moraes

A VISTORIA CAUTELAR DENTRO DO CONTEXTO NORMATIVO

Trabalho de Conclusão do Curso de Pós-Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – Instituto de Educação Continuada (IEC), apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia.

Orientador: Daniel Rodrigues Rezende Neves

Belo Horizonte/Minas Gerais

2019

RESUMO

Este artigo tem como objetivo principal realizar uma análise sobre os trabalhos de vistoria cautelar dentro do contexto normativo que abrange as normas NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil; NBR 12722/1992 – Discriminação de Serviço para Construção de Edifícios, além da IBAPE-MG 003/2014 – Norma de Vistoria Cautelar. Durante a execução do artigo também é realizada uma breve revisão bibliográfica sobre as normas citadas, bem como o tema perícia e normas técnicas no sentido geral são abordados nessa revisão. Este artigo salienta que alguns aspectos importantes nas atividades de vistorias cautelares não estão contemplados na NBR 13752/1996. Destaca-se que a NBR 12722/1992 determina que antes do início do empreendimento é necessário a realização de uma vistoria nos imóveis confrontantes ao canteiro de obras. Entretanto, essa norma não aprofunda no tema vistoria. O presente artigo também demonstra que a norma técnica produzida pelo corpo técnico do IBAPE-MG, a qual entrou em vigor no ano de 2014, veio completar de forma objetiva com os aspectos importantes e demandados pela atual sociedade que não se encontram presentes nas NBR 12722/1992 e NBR 13752/1996.

Palavras-chave: Norma; Perícia; Vistoria Cautelar.

ABSTRACT

This article has as main objective to carry out an analysis on the works of cautious inspection within the normative context that covers the norms NBR 13752/1996 - Skills of Engineering in the Civil Construction; NBR 12722/1992 - Service Breakdown for Building Construction, in addition to IBAPE-MG 003/2014 - Precautionary Inspection Norm. During the execution of the article there is also a brief bibliographical review on the cited standards that relate to precautionary property survey, as well as the topic of expertise and technical standards in the general context are addressed in this review. This article emphasizes that some important aspects in the activities of precautionary surveys are not contemplated in NBR 13752/1996. It should be noted that NBR 12722/1992 determines that before the start of the project it is necessary to carry out a survey on the real estate facing the construction site. However, this norm does not go deep into the subject of inspection. This article also demonstrates that the technical norm produced by IBAPE-MG's technical staff, which came into force in 2014, objectively complemented the aspects important and demanded by the market place that are not present in NBR 12722/1992 and NBR 13752/1996.

Keywords: Norm; Expertise; Precautionary Inspection

Sumário

1 - INTRODUÇÃO	5
2 - REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	7
2.1 Perícia	7
2.2 - Normas	8
2.2.1 <i>Definição</i>	8
2.2.2 <i>Tipos de normas</i>	10
2.2.3 <i>As normas técnicas e os seus aspectos legais</i>	10
2.3 Norma NBR 13752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil	11
2.4 Norma NBR 12722/1992 - Discriminação de Serviços para Construção de Edifícios .	12
2.5 Norma IBAPE-MG 003/2014 – Norma de Vistoria Cautelar	13
2.6 Vistoria cautelar no mercado	15
3 - VISTORIA CAUTELAR DENTRO DO CONTEXTO NORMATIVO	18
3.1 Considerações	18
3.2 Definição de vistoria nas normas	19
3.3 Tipos de vistoria	20
3.4 Fundamentação	22
3.5 Apresentação do laudo	22
4 - CONCLUSÃO	24
REFERÊNCIAS	26

1 - INTRODUÇÃO

Na construção civil existe a necessidade de assegurar as condições de segurança e conforto de todas as edificações utilizadas pelo homem desde épocas remotas. Atualmente, garantir a estabilidade e segurança de uma edificação é uma obrigação tanto dos profissionais de engenharia quanto dos proprietários/responsáveis pela mesma. No âmbito da legislação, ambos possuem responsabilidades dentro de suas respectivas competências.

Os profissionais de engenharia devem garantir que a concepção e a execução de uma construção obedeçam todas as normas técnicas sempre em benefício da segurança. A lei 6496/77 institui a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) que atribui as responsabilidades técnicas, para efeito legal, de todo o empreendimento e obra executada sob a responsabilidade de um profissional de engenharia, arquitetura e agronomia de acordo com as suas competências dentro do seu respectivo contexto.

Por outro lado, após a entrega da edificação os proprietários assumem a responsabilidade pela conservação e manutenção dessa construção. A ABNT NBR 5674/2012 Manutenção de Edificações - Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção no seu subitem 8.2 afirma: “O proprietário de uma edificação ou o condomínio deve fazer cumprir e prover os recursos para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns.” Já o subitem 8.4 da mesma norma técnica temos:

“No caso de propriedade condominial, os condôminos respondem individualmente pela manutenção das partes autônomas e solidariamente pelo conjunto da edificação, de forma a atender ao manual de uso, operação e manutenção de sua edificação.”

Diante desse panorama, surge a necessidade da utilização de dispositivos e mecanismos que têm como objetivo garantir a boa conservação das edificações com a finalidade de permitir o cumprimento desses requisitos básicos conforme mencionados acima.

Atualmente, a vistoria de cautela está bastante difundida como um dispositivo que possa auxiliar proprietários e responsáveis de imóveis/edificações, bem como engenheiros de manutenção na verificação do estado de conservação e condições de segurança de uma edificação, tanto do ponto de vista técnico, como do ponto de vista legal. A ABNT NBR 13752/1996 Perícias de Engenharia na Construção Civil classifica vistoria, subitem 4.1.6, como uma das espécies de perícias de engenharia. A Resolução (CONFEA 345, 1990)

define vistoria como: "Vistoria é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem indagação das causas que o motivaram.". Já a vistoria de cautela, uma das modalidades de perícia, que tem como objetivo produzir provas antecipadas para que se perpetue a memória de uma coisa ou fato que foi verificado através de vistoria, assim prevenindo a sua inutilização para efeito probatório no âmbito judicial e extrajudicial. Dessa forma, a vistoria cautelar constata o estado de conservação de uma edificação, em um presente momento, para efeito de comparação do estado de conservação em um dado tempo futuro. Nela não há preocupação com as causas das possíveis alterações do estado inicial da coisa vistoriada. Além disso, pode-se acrescentar que a vistoria de cautela pode auxiliar na contratação de reformas, orçamentos e em possíveis negociações referentes a apólices de seguros.

2 - REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 Perícia

A perícia está diretamente ligada ao mundo jurídico e foi definida por Gomide (2010) *Apud* De Plácido e Silva (1978) como:

“Perícia. Do latim peritia (habilidade, saber), na linguagem jurídica designa, especialmente, em sentido lato, a diligência realizada ou executada por peritos, afim de que se esclarecem ou se evidenciem certos fatos. Significa, portanto, a pesquisa, o exame e a verificação, acerca da verdade ou da realidade de certos fatos, por pessoas que tenham reconhecida habilidade ou experiência na matéria de que se trata.”

Na esfera judicial a perícia tem como espécies: os exames, as vistorias, os arbitramentos, as avaliações. Todas elas, genericamente, também se dizem exames periciais. Gomide (2010) *Apud* De Plácido e Silva (1978) completa que a perícia, segundo princípio da lei processual, é a medida que vem mostrar o fato, quando não haja meio de prova documental para mostrá-lo, ou quando se quer esclarecer circunstâncias, a respeito do mesmo, que não se acham perfeitamente definidas.

A perícia é sempre um exame criterioso que necessita ser realizado por técnicos, isto é, por peritos ou pessoas hábeis e conhecedoras da matéria a que se refere. O exame, a diligência ou qualquer medida que não tenha por objetivo a descoberta de um fato, que dependa de habilidade técnica ou de conhecimentos técnicos não pode ser definida como perícia.

O mundo jurídico utiliza-se da perícia para aplicar a lei da verdade em um dado fato ou situação através da análise técnica mediante a ação de um especialista, que seja hábil e conhecedor do assunto foco da perícia. Os magistrados, na maioria das vezes, não possuem conhecimento técnico suficiente para tomarem ciência de uma dada situação que ocorre em um litígio judicial. Os magistrados, por princípio ético, devem balizar as suas decisões respeitando os princípios da lei, que busca estabelecer a verdadeira justiça. Quando o âmbito técnico é alvo de discussão em um litígio o mundo jurídico necessita da “acessória técnica” para poder definir e julgar na medida correta o desentendimento entre duas ou mais partes. Essa “acessória técnica” se dá por meio de uma perícia técnica realizada por um profissional legalizado através do seu respectivo conselho de classe.

Esse profissional, chamado perito, é capaz de elaborar e formalizar a explicação técnica da coisa, pessoa ou situação periciada. Ressalta-se que o perito através da perícia fornece meios para que os magistrados possam julgar dentro dos preceitos da justiça a questão técnica em juízo.

Na realidade, as perícias não se limitam apenas a esfera judicial. Pode-se dizer que ela está mais difundida nas questões extrajudiciais. Os profissionais de classe muitas das vezes utilizam-se da perícia como forma de se resguardarem tecnicamente e até mesmo balizarem as suas decisões técnicas, quando se há dúvidas ou situações conflitantes no que diz respeito à própria técnica. O que ocorre na prática é que as ações e discussões técnicas ocorridas entre duas ou mais partes passam por processos administrativos e extrajudiciais antes de se tornarem litígios levados ao poder judiciário. Diante disso, os laudos de perícia são utilizados extrajudicialmente como forma de esclarecer as partes sobre o que está documentado segundo as normas e as boas práticas técnicas. Assim, permite-se que os conflitos possam ser resolvidos sem a intervenção da justiça.

Portanto, o procedimento de perícia deve ser definido de acordo com o grau de detalhamento exigido com base na informação de quem solicita um parecer técnico. Muitas das vezes quem solicita não tem esclarecimento suficiente para determinar qual o trabalho pericial deve ser executado ou qual a abrangência técnica exigida. Como a perícia envolve apuração das causas que motivaram um evento ou busca garantir direitos em um determinado momento, torna-se necessário definir o que é o foco da perícia com o objetivo de esclarecer as questões técnicas levantadas pelo solicitante da perícia.

2.2 - Normas

2.2.1 Definição

As normas técnicas são documentos redigidos após o consenso de profissionais especialistas sobre um determinado assunto técnico. Estes documentos têm como objetivo principal estabelecer parâmetros de ordenação e repetição visando a excelência na aplicação das boas práticas técnicas. As normas, de forma geral, estabelecem os critérios, procedimentos, especificações, métodos, diretrizes e características tanto para o desempenho e desenvolvimento de produtos tangíveis e intangíveis, quanto para o exercício profissional.

Segundo a ISO – *International Organization for Standardization* (Guia 2: 1998), norma técnica é definida como um documento, criado por consenso e aprovado por um organismo reconhecido, que fornece, por meio de usos comuns e repetidos, regras, diretrizes ou características das atividades ou de seus resultados, garantindo um nível excelente em um contexto dado. A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas define norma como “documento estabelecido por consenso e aprovado por um organismo reconhecido, que fornece para uso comum e repetitivo, regras, diretrizes ou características para atividades ou seus resultados, visando a obtenção de um grau ótimo de ordenação em um dado contexto.” A norma técnica pode ser vista como um documento que estabelece os critérios e parâmetros de segurança, qualidade dos produtos e serviços dentro de um mercado globalizado com concorrência justa e ética.

As normas surgiram na Europa no período medieval principalmente no processo de cunhagem das moedas, onde os padrões de pesos e medidas eram estabelecidos e repetidos no processo de fabricação das mesmas. No período da baixa idade média a circulação de moedas dentro do continente começou a ser utilizada pelas classes menos favorecidas, o que demandou maior controle no processo de cunhagem. Entretanto, pode-se dizer que as normas técnicas surgiram após o início da revolução industrial e ganharam notoriedade no período da Primeira Guerra Mundial, momento quando os primeiros institutos de normatização foram criados pelos países industrializados. No Brasil a criação da ABNT aconteceu no final da década de 1930, porém o seu reconhecimento por lei como órgão de utilidade pública ocorreu no ano de 1962. Trinta anos mais tarde, o Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e qualidade Industrial (CONMETRO) estabeleceu a ABNT como o único Foro Nacional de Normalização.

No Brasil, alguns institutos, empresas públicas, agências reguladoras, departamentos ligados aos ministérios também regulam as suas atividades técnicas dentro do seu campo de atuação através de normas complementares as já existentes na ABNT. Pode-se citar a Petrobras, a Agencia Nacional de Petróleo - ANP, o Instituto Brasileiro de Siderurgia - IBS, a Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, além do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE NACIONAL com os seus institutos filiados em âmbito estadual. Essas entidades, órgão e institutos de classe são reconhecidos pela sociedade, pois reúnem e representam os especialistas que trabalham nos assuntos normatizados.

2.2.2 Tipos de normas

Segundo Gomide (2009), as normas técnicas fixam regras e procedimentos para todas as características que envolvem as diversas atividades produtivas. Dentre elas pode-se destacar as seguintes classificações de utilização:

- normas técnicas de procedimento;
- normas técnicas de desempenho;
- normas técnicas de especificação;
- normas técnicas de métodos e ensaios;
- normas técnicas de terminologia;
- normas técnicas de padronização;
- normas técnicas de simbologia;
- normas técnicas de classificação.

Gomide (2009) completa que além da classificação por utilização também deve-se atentar para a abrangência do nível de normalização, de acordo com:

- normas técnicas internacionais;
- normas técnicas regionais;
- normas técnicas nacionais;
- normas técnicas setoriais ou de empresas.

2.2.3 As normas técnicas e os seus aspectos legais

Os profissionais de engenharia e arquitetura são os únicos que apresentam a competência e podem exercer as atividades relacionadas à engenharia, segundo a Lei 5194/1966. Dessa forma, pode-se afirmar que essa Lei determina que todas as questões técnicas de engenharia envolvidas na cadeia produtiva do país devem ser normatizadas por engenheiros e arquitetos. A ABNT é reconhecida como o único foro Nacional de Normalização, mas as suas normas não apresentam poder de Lei ou atos oficiais. Essas normas são criadas e expedidas por uma associação privada sem ligações com nenhum dos três poderes públicos. Entretanto, o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil preveem penalidades e sanções no que diz respeito ao descumprimento das normas em todas as situações litigiosas envolvidas nas esferas civil e criminal. Em função disso, as

normas da ABNT mesmo sem poder de Lei devem ser seguidas de forma compulsória por todos os profissionais de engenharia.

O profissional que descumprir as normas deve ter consciência de todos os riscos envolvidos na segurança, qualidade e confiabilidade de produtos e serviços. As decisões de descumprimentos das normas não passaram pelo crivo do consenso de um grupo de profissionais com notório saber sobre o assunto normatizado. Diante disso, o profissional que descumprir as normas responderá civil e criminalmente pelo seu ato cabendo penalidades e sanções de direitos. Entretanto, é importante mencionar que toda inovação tecnológica na ciência da engenharia sempre estará descumprindo as normas estabelecidas, o que causa um “desconforto inicial” para os profissionais. Contudo é importante frisar que essa postura adotada com responsabilidade e com embasamento científico deve ser incentivada para progresso e desenvolvimento da engenharia.

Do ponto de vista jurídico Gomide (2009) *Apud* De Dr. Carlos Pinto Del Mar (2008) define que o atendimento às normas é uma presunção de regularidade, ou seja:

- se as normas tiverem sido obedecidas, há presunção de regularidade;
- se as normas não tiverem sido obedecidas, há presunção de irregularidade;
- essa presunção admite prova em contrário;
- cabe quem deixou de cumprir a norma o “ônus da prova”, ou provar o contrário.

2.3 Norma NBR 13752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil

A NBR 13752/1996 fixa as diretrizes básicas, conceitos e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil, conforme descrito no seu subitem 1.1. Dentro dessa norma também se verifica as definições dos termos envolvidos na atividade de perícia de engenharia civil, bem como define os profissionais, áreas de atuação e aspectos gerais envolvidos em uma perícia de engenharia civil.

A NBR 13752 (1996), sobre perícias de engenharia na construção civil define perícia como: “Atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.”

Essa norma possui os seguintes tópicos sumários:

- 1 – objetivo;
- 2 – documentos complementares;
- 3 – definições;
- 4 – condições gerais;
- 5 – condições específicas;
- 6 – apresentação de laudos.

O tópico “1 - Objetivo” possui os seguintes subitens:

- a) classifica o objeto quanto à natureza;
- b) institui a terminologia, as convenções e as notações;
- c) define a metodologia básica aplicável;
- d) estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos;
- e) prescreve diretrizes para apresentação de laudos e pareceres técnico.

Os tópicos “2 - Documentos Complementares” e “3 – Definições” definem respectivamente os preceitos legais envolvidos durante a aplicação da norma e define todos os termos envolvidos nas questões relativas a perícias de engenharia civil. Os tópicos “4 – Condições Gerais” e “5 – Condições Específicas” determinam em que condições os trabalhos de perícia estão inseridos dentro do universo do campo de atuação estabelecido pela norma. As informações mínimas que prescrevem o que o laudo de perícia deve apresentar estão estabelecidas no tópico “6 – Apresentação do laudo”.

Vale mencionar que essa norma define vistoria, no seu subitem 3.77, como “constatação de um fato mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem.”. Acrescenta-se que vistoria é definida como uma das espécies de perícia no seu subitem 4.1.6.

2.4 Norma NBR 12722/1992 - Discriminação de Serviços para Construção de Edifícios

A NBR12722/1992 tem como objetivo principal discriminar os serviços técnicos necessários e importantes à elaboração de planejamento, projetos, fiscalização e condução das construções. Além disso, abrange os serviços técnicos relacionados com as quatro fases distintas na realização de um empreendimento de construção de edificações: estudos preliminares, projeto, construção e recebimento.

Ressalta-se que na fase de estudos preliminares que antecedem a obra a NBR 12722/1992 deixa exposto a necessidade de se realizar uma vistoria nas imediações do local onde será construído o novo empreendimento. Essa vistoria é denominada como “preliminar” e as suas diretrizes se encontram registradas no subitem “4.1.10 Vistoria preliminar”. No subitem menciona-se que o responsável pelo empreendimento deve resguardar os interesses das propriedades vizinhas à obra especialmente no que tange as possíveis interferências relativas as fundações, escavações, aterros, escoramentos, estabilização e rebaixamento do lençol freático, serviços provisórios entre outros fatores. Acrescenta que esse serviço de vistoria preliminar deve ser realizado por profissional especializado e habilitado.

O resultado da vistoria preliminar deve gerar um relatório descritivo com todos os detalhes importantes e necessários para a caracterização da situação dos imóveis, principalmente no que se refere a estabilidade das construções. Além disso, a NBR 12722/1992 informa que todos os documentos referentes à vistoria preliminar devem ser assinados e se encontrarem a disposição de todas as partes envolvidas.

2.5 Norma IBAPE-MG 003/2014 – Norma de Vistoria Cautelar

A IBAPE – MG 003/2014 foi concebida com o intuito de orientar o profissional habilitado e tecnicamente qualificado a trabalhar com vistorias cautelares em edificações. Destaca-se que a Norma de Vistoria Cautelar veio complementar com os aspectos importantes e necessários para se desenvolver trabalhos de natureza cautelar não abordados, principalmente nas NBR 13752/1996 e NBR 12722/1992. Dessa forma, essa norma vem fornecer subsídios e recomendações normatizadas para os profissionais de engenharia, arquitetos e técnicos de áreas correlatas.

A introdução da IBAPE-MG 003/2014 nos apresenta a importância da vistoria como fonte de preservação de direito das partes em situações de obras que irão se iniciar em uma determinada vizinhança. Tem-se na referida norma a seguinte observação:

“Quando as edificações tornam-se alvos de intervenções que serão realizadas no seu entorno, faz-se necessário preliminarmente a realização de uma vistoria, com o intuito de retratar tecnicamente a situação atual do bem que se almeja salvaguardar, para fins de resguardar - de forma justa e imparcial - tanto a construtora, quanto o vizinho da futura obra. Essa vistoria, portanto, busca preservar o direito das partes, além de exercer a boa fé e a imparcialidade”

Essa norma possui os seguintes capítulos:

- capítulo 1 – generalidades;
- capítulo 2 – metodologia;
- capítulo 3 – compilação das informações obtidas na vistoria;
- capítulo 4 – informações complementares;
- capítulo 5 – do preenchimento da ART e da RRT.

O capítulo 1 aborda temas como o objetivo principal da norma, fixa as diretrizes gerais, bem como os conceitos, critérios e procedimentos relativos a vistorias cautelares. Sendo que o objetivo é definido de forma expressa conforme consta a seguir:

A Vistoria Cautelar tem o objetivo de vistoriar e analisar tecnicamente o estado geral dos imóveis vizinhos confrontantes com uma obra a ser edificada e as imediações desta. Serão analisadas e relatadas as condições físicas e estruturais dos imóveis, as características construtivas, as anomalias, os defeitos e os danos físicos existentes. Estes dados deverão ser documentados, registrados e ainda fotografados na data da vistoria.

Além disso, no primeiro capítulo têm-se as referências normativas e legislação aplicada e aborda também os termos e definições utilizados no documento técnico. Acrescenta-se que os equipamentos necessários para a realização da vistoria são mencionados nesse capítulo.

O capítulo 2 estabelece a metodologia necessária para a realização do trabalho desde o processo de contratação até a vistoria do imóvel propriamente dito, passando pela coleta de informações básicas e identificação dos danos aparentes encontrados no imóvel.

No terceiro capítulo estão expressas a forma como as informações obtidas durante a vistoria devem ser apresentadas no laudo técnico. Além disso, menciona-se como o trabalho deve ser entregue as partes envolvidas.

As informações complementares são abordadas no capítulo 4, o qual menciona o que fazer em caso da proibição da vistoria e a respeito da coleta das assinaturas durante o processo de entrega do laudo técnico para as partes. No capítulo 5 encontra-se de forma expressa que o preenchimento da Anotação de Responsabilidade Técnica ART pelo engenheiro, bem como o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) pelo arquiteto são obrigatórios conforme preconizado na legislação nacional vigente.

2.6 Vistoria cautelar no mercado

A espécie de perícia classificada como vistoria não possui uma única conceituação na engenharia civil. Geralmente as vistorias estão condicionadas ao contexto de aplicação objeto da perícia. Segundo a (NBR 14653-1, 2001), vistoria é a “Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam”. Já a (NBR 13752, 1996) define como: “constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que a constituem”. De acordo como o glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de SP) vistoria é a “constatação de um fato em imóvel, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, objetivando sua avaliação ou parecer sobre o mesmo”. Gomide (2009) define vistoria em edificação como: “é a constatação técnica de fato, condição ou direito relativo a uma edificação ou seus componentes, mediante verificação *“in-loco”*”. Segundo a Norma (IBAPE-MG 003, 2014) temos a definição de vistoria cautelar como:

“Constatação mediante exame circunstanciado dos imóveis localizados na área de abrangência de um canteiro de obras com o propósito de caracterizar a sua tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente e eventuais anomalias e falhas, bem como outras características importantes, devendo conter o registro fotográfico das anomalias e falhas identificadas no imóvel vistoriado.”

Todas as definições de vistoria possuem aspectos comuns que conduzem para a seguinte linha de raciocínio de acordo com Burin (2009): “Vistoria (Figura - 1) é a constatação técnica criteriosa *“in-loco”* de um fato que ocorre em um dado tempo, cujo objetivo central é a caracterização dos elementos ou condições que influenciam um imóvel ou bem.”

Por ser uma constatação técnica cabe somente aos engenheiros civil e arquitetos a função de vistoriar as edificações e imóveis. O fato de ser criteriosa está diretamente relacionado ao fato de seguir métodos científicos claros de investigação com base em juízos de valores fundamentados na boa prática da engenharia civil. Se dá *in-loco*, pois uma análise criteriosa nunca poderia ser executada sem a presença do perito no dado instante da vistoria. A caracterização do imóvel ou bem busca detalhar o estado de conservação dos elementos ou condições que influenciam na sua constituição.

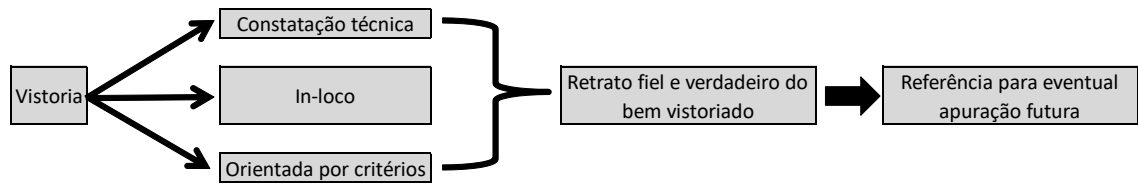


Figura 1 – Pilares do conceito de Vistoria

Fonte: Burin, 2009.

Gomide (2009) esclarece que as vistorias podem ser classificadas quanto a sua finalidade e podem abranger as diversas fases do produto imobiliário, ou seja, a fase de planejamento pré-obra (vistoria de vizinhança), a fase do projeto e execução (vistorias em estágio de obra), fase do pós-obra (vistoria de entrega, vistoria locativa, ou vistoria cautelar). Conforme mencionado anteriormente, verifica-se que as vistorias geralmente estão condicionadas ao contexto de aplicação objeto da perícia. As vistorias de vizinhança buscam constatar as principais características e condições físicas do local, terreno e imóveis vizinhos, antes do início da execução do futuro empreendimento imobiliário, com o objetivo de facilitar a apuração e a solução de eventuais danos decorrentes da execução da obra. Já as vistorias em estágio de obra procuram constatar e atestar se os procedimentos executados durante a fase de execução da obra obedecem às boas práticas de engenharia civil e sobretudo também resguarda a memória dos serviços e materiais utilizados na execução do empreendimento. A vistoria de entrega de imóveis e a vistoria locativa visam atestar tecnicamente sobre as reais condições do imóvel antes da entrega das chaves ao proprietário ou para o locador. A vistoria de cautela tem como objetivo principal perpetuar a memória do estado de conservação de um imóvel através de procedimento de vistoria, para efeito de produzir provas antecipadas a respeito do estado de conservação do imóvel.

A vistoria de cautela, hoje está bastante difundida como um dispositivo que possa auxiliar proprietários e responsáveis de imóveis/edificações, bem como engenheiros de manutenção a verificar o estado de conservação e condições de segurança de uma edificação, tanto do ponto de vista técnico, como do ponto de vista legal. O objetivo central é produzir provas antecipadas para que se perpetue a memória de uma coisa ou fato que foi verificado através de vistoria, assim prevenindo a sua inutilização para efeito probatório no âmbito judicial e extrajudicial. Dessa forma, a vistoria cautelar constata o estado de conservação de uma edificação em um presente momento para efeito de comparação do

estado de conservação do item vistoriado em um dado tempo futuro sem se preocupar com as causas das possíveis alterações do estado inicial da coisa vistoriada (Figura – 2).

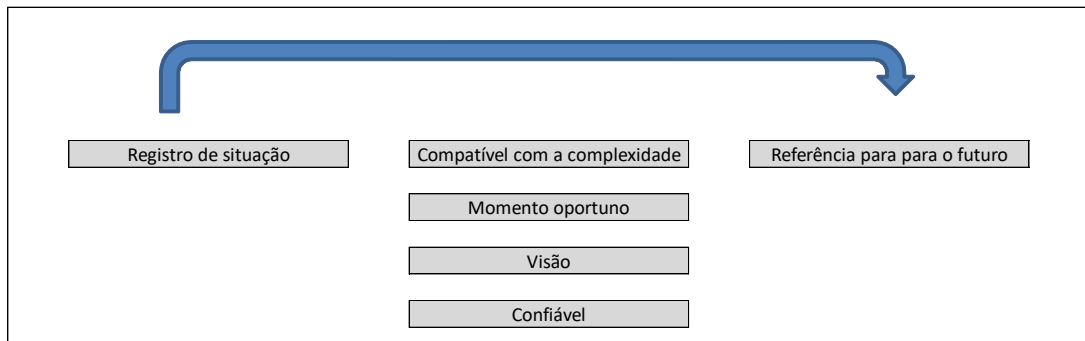


Figura 2 – Requisitos gerais para vistoria

Fonte: Burin, 2009.

3 - VISTORIA CAUTELAR DENTRO DO CONTEXTO NORMATIVO

3.1 Considerações

A NBR 13752/1996 define vistoria e especifica como uma das modalidades de perícia. Entretanto, observa-se que esta norma já se encontra obsoleta levando em consideração as necessidades que a sociedade brasileira apresenta atualmente. As questões conflitantes entre vizinhança e a necessidade do resguardo jurídico e técnico já são uma realidade que os profissionais e empresas de engenharia enfrentam na execução das suas atividades. A memória do estado de conservação, ou dos elementos que constituem uma edificação tem auxiliado na minimização de conflitos de interesse em um dado tempo futuro. Resguardando e protegendo direitos econômicos, de qualidade e principalmente referentes à segurança. Apesar da abrangência limitada da NBR 13752/1996 no que diz respeito às vistorias cautelares, não se pode deixar mencionar a importância que essa norma precursora teve na área de perícias de engenharia na construção civil. Além disso, essa norma abriu precedentes legais para os profissionais desempenharem serviços de vistoria cautelar. Em uma sociedade em constante desenvolvimento é plausível que após o período de vinte e três anos mudanças significativas tenham ocorrido.

A NBR 13752/1996 encontra-se vigente, porém no dia 20 de julho de 2017 a Comissão de Estudo de Perícias de Engenharia na Construção Civil (ABNT/CB-002) iniciou o processo de discussão e revisão do texto-base do projeto de revisão da NBR 13752/1996, reunião ocorrida na sede do IBAPE-SP. Sendo assim, essa norma técnica já está sendo revisada, o que contribuirá com atualização dos procedimentos tendo em vista as diversas mudanças sociais ocorridas desde a sua vigência.

A Norma NBR 12722/1992 - Discriminação de Serviços para Construção de Edifícios é uma norma técnica que entrou em vigor antes da NBR 13752/1996. Convém salientar que o tema vistoria foi tratado com nuances particulares em cada norma. A NBR 12722/1992 menciona a necessidade da “vistoria preliminar” nos imóveis vizinho ao futuro empreendimento, restringindo o procedimento de vistoria somente nesses casos. Já na NBR 13752/1996 o conceito de vistoria é definido de forma mais abrangente tendo em vista as diversas modalidades de trabalhos periciais, onde a vistoria é o pré-requisito básico. O conceito de vistoria na norma de Perícias de Engenharia na Construção Civil aborda o tema vistoria de forma generalista tendo em vista os diferentes tipos de trabalhos periciais. O nível de detalhamento da vistoria na NBR 13752/1996 fica a cargo do

profissional, independente se a vistoria será realizada para uma avaliação de imóvel, perícia judicial, vistoria cautelar, inspeção predial, auditoria técnica entre outros.

A IBAPE – MG 003/2014 é uma norma técnica que vem contribuir de forma significativa para todos os profissionais atuantes na área de vistorias cautelares. Ressalta-se que o desenvolvimento desse documento técnico contou com a colaboração de diversos profissionais com expertise e vivência na realização de trabalhos técnicos com essa natureza. Dessa forma, pode-se perceber que a IBAPE -MG 003/2014, por se tratar de uma norma específica de vistoria cautelar, é bem mais aprofundada nesse assunto que a NBR 13752/1996 e a NBR12722/1992.

3.2 Definição de vistoria nas normas

A NBR 13752/1996 define “vistoria” como “constatação de um fato mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem”. Essa mesma norma define o termo “exame” no seu subitem 3.44 como “Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas, móveis e semoventes, para a verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa.”

Ferreira (2008) define a palavra “circunstância” como:

- 1. situação, estado ou condição de coisa(s) ou pessoa(s) em dado momento;
- 2. particularidade que acompanha um fato, uma situação;
- 3. caso, condição.

Segundo Ferreira (2008) “inspecionar” é um verbo transitivo direto que representa ação de examinar como inspetor ou examinar com atenção.

Constata-se que a definição da norma contempla a maior parte os requisitos atuais que os trabalhos de vistoria cautelar exigem, porém um aspecto importante não foi mencionado. Nessa definição verifica-se que a constatação técnica por meio de perito cabe somente aos engenheiros civil e arquitetos a função de vistoriar as edificações e imóveis. O fato de ser criteriosa está diretamente relacionado ao fato de seguir métodos científicos claros de investigação com base em juízos de valores fundamentados na boa prática da engenharia civil. A caracterização do imóvel ou bem busca detalhar o estado de conservação dos elementos ou condições que influenciam na sua constituição. Entretanto, um aspecto relevante para a execução dos trabalhos de vistoria cautelar é o

fato que essa constatação se deve dar *in-loco*, pois uma análise criteriosa nunca poderia ser executada sem a presença do perito no dado instante da vistoria. A definição estabelecida pela NBR13752/1996 não expõe de forma expressa que a constatação deve ser realizada *in-loco*. Apesar da norma contemplar que os trabalhos de perícia devem apresentar registros fotográficos para ilustração e comprovação dos fatos não é mencionado que essas fotos necessitam ser registradas pelo perito ou sob a sua orientação no presente momento da vistoria. De acordo com Gomide (2009) a verificação *in loco*, é imprescindível, pois eventuais análises documentais ou mesmo fotográficas não substituem o “*visum et repertum*”.

A definição de vistoria cautelar na IBAPE-MG 003/2014 abrangeu de forma completa a essência dos aspectos importantes relacionados a vistoria cautelar. Observa-se que a definição nessa norma utilizou a mesma lógica da definição de vistoria encontrada na NBR 13752/1996. Entretanto, na IBAPE-MG 003/2014 a descrição minuciosa dos elementos que constituem a edificação foi expressa nos termos essenciais que um trabalho de vistoria cautelar necessita, os quais correspondem a caracterização da tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente, eventuais anomalias e falhas encontradas no imóvel. Além disso, deixa expresso que as anomalias e falhas identificadas no imóvel vistoriado devem ser registradas fotograficamente. Vale mencionar que na IBAPE-MG 003/2014 também não apresenta de forma expressa que a vistoria deve ser realizada pelo engenheiro ou arquiteto *in-loco*. Novamente destaca-se que uma análise criteriosa nunca poderia ser executada sem a presença do profissional habilitado no dado instante da vistoria.

3.3 Tipos de vistoria

A norma NBR 13752/1996 não define os diversos tipos existentes de vistoria dentro da indústria da construção civil. A execução de uma edificação passa por diversos estágios com peculiaridades distintas. Segundo Gomide (2009), o produto imobiliário possui quatro fases sendo elas descritas abaixo:

- planejamento pré-obra (vizinhança);
- fase do projeto (protótipo);
- execução da obra;
- pós-obra ou da edificação propriamente dita.

De acordo com essas fases do produto imobiliário verifica-se que o mercado já demanda os seguintes tipos de vistoria (Burin 2009):

- vistorias de confrontante de obras (vizinhança);
- vistorias especiais em obras;
- vistorias programadas de edificações;
- vistorias para comercialização de imóveis usados;
- vistorias para imóveis locados.

Como os tipos de vistorias existentes no mercado não são especificados pela NBR 13752/1996 o presente artigo mencionará algumas definições existentes de autores consagrados sobre o assunto.

Vistoria de vizinhança é a constatação das características e condições físicas do local, terreno, imóveis vizinhos a empreendimentos de construção civil, mediante verificação in loco, para possibilitar o registro descritivo e ilustrativo das mesmas” GOMIDE, 2009.

“Vistorias ad perpetuam rei-memoriæ ocorrem em inúmeras situações, como o prévio exame de imóveis lindeiros às vésperas da instalação de um canteiro de obras, ou diante de um risco iminente, ou mesmo a simples aferição de um fenômeno que traduza negligência, vício ou mau uso da coisa. Nas suas expressões mais simples, podem se manifestar através de ações para caracterizar responsabilidades por infiltrações em apartamentos, danos causados a um imóvel inquilino, colisão de veículos.” ABUNAHMAN, 2008

“Vistoria de estágio de obra é a constatação técnica dos serviços realizados, serviços em andamentos e materiais estocados numa obra.” GOMIDE, 2009.

“Vistoria de conclusão de obra ou locativa é a constatação técnica das características, especificações e condições de funcionamento de uma edificação.” GOMIDE, 2009.

Salienta-se que a ausência de definições específicas e direcionadas aos diversos tipos de vistorias demandadas pelo mercado é um fator que prejudica todos os profissionais habilitados. A falta de parâmetros e diretrizes mínimas torna o assunto não normatizado uma seara de múltiplas interpretações. A falta de consenso técnico permite que cada

profissional decida de acordo com os seus interesses a como realizar as vistorias dos diversos estágios construtivos.

A IBAPE-MG 003/2014 é uma norma destinada a orientar os profissionais na realização de vistoria direcionada a resguardar os imóveis vizinhos inseridos na área de abrangência de um canteiro de obras. Intrinsecamente esse documento técnico é específico para vistorias de vizinhança na etapa preliminar da construção.

3.4 Fundamentação

A norma de perícias de engenharia na construção civil não apresentou nenhum mecanismo que estabeleça distintos graus de fundamentação para as vistorias técnicas, diante da complexidade que ocorre durante a execução dos trabalhos. Um exemplo, seria na situação de realização de uma vistoria de vizinhança pré-início de obra em um terreno que tenha como edificações vizinhas um hospital, ou uma escola infantil, ou uma obra de arte, ou outros equipamentos públicos. Ressalta-se que edificações com utilização especial que atendam interesses sociais diversos necessitam ser resguardadas de eventuais problemas decorrentes de obras nos imóveis vizinhos. Acrescenta-se que qualquer eventual impacto em edificações com esse perfil pode trazer transtornos sociais importantes. Sendo assim, seria pertinente que a norma de perícias de engenharia na construção civil adotasse critérios de fundamentação para vistorias em função da complexidade e interesse social dos imóveis envolvidos. Convém mencionar que na NBR 13752/1996 também não há nenhum mecanismo que estabeleça o raio de distância dentro da vizinhança que os trabalhos de vistoria necessitam contemplar. A título de exemplo, menciona-se qual o raio de distância dentro da vizinhança que um trabalho de vistoria cautelar da construção de um shopping center deve ser adotado em uma área urbana adensada? Pode-se afirmar que o raio de abrangência da vistoria tem que ser adequado de acordo com o porte da construção, bem como com o seu respectivo local de execução. Nesse caso também seria interessante que um trabalho de vistoria dessa natureza tivesse um grau de fundamentação diferente de uma vistoria realizada em um imóvel residencial unifamiliar, por exemplo.

3.5 Apresentação do laudo

O item 6 da norma NBR13752/96 temos as informações que os laudos de perícias devem obrigatoriamente seguir. Observa-se que nesse campo não há nenhum subitem mencionado que o laudo deva apresentar conclusão. Afirma-se que qualquer das espécies

de perícia a ser realizada em uma edificação terá um resultado. O resultado de uma perícia pode não atender a todos os quesitos e hipóteses levantadas antes da perícia. Entretanto, todo trabalho de perícia terá uma conclusão realizada por um profissional e perito no assunto.

Com relação aos trabalhos de vistoria é importante deixar claro na conclusão qual o estado de conservação geral e quais os principais problemas encontrados durante a vistoria. Pode-se afirmar que a inclusão das informações no laudo sobre o estado de conservação e os principais problemas encontrados durante a vistoria contribui significativamente para o aumento da qualidade e da confiança dos trabalhos de vistoria.

Nesse sentido acredita-se que no campo conclusão dos laudos de vistoria seria importante que a norma estabelecesse um padrão referência para classificação do estado de conservação geral das edificações vistoriada. Esse padrão referência, criado através de um consenso entre os profissionais da área, permitiria que diferentes engenheiros ou arquitetos chegassem a uma conclusão convergente a respeito do real estado de conservação, diminuindo assim a subjetividade no momento da classificação do estado de conservação geral das edificações envolvidas durante o trabalho de vistoria cautelar.

A inclusão de um breve resumo sobre o estado de conservação de algumas partes individualizados da edificação seria importante para aumentar a confiabilidade do trabalho. Esse breve resumo indicaria possíveis locais com maiores ou menores deficiências de conservação, falhas construtivas, entre outros. Abaixo segue uma sugestão de áreas a serem brevemente resumidas na conclusão do laudo de vistoria cautelar:

- estruturas das edificações;
- estruturas dos telhados;
- estruturas das marquises;
- alvenarias;
- instalações de prevenção e combate a incêndios;
- instalações elétricas;
- instalações de gás;
- instalações hidrossanitárias;
- sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- possíveis riscos à segurança dos usuários das edificações.

4 - CONCLUSÃO

Após a pesquisa bibliográfica sobre o tema desse artigo observa-se que a espécie de perícia conhecida como vistoria cautelar oferece segurança jurídica e técnica para os profissionais de engenharia, construtoras e proprietários de edificações. A norma NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil fixa os critérios, parâmetros, características e definições das perícias na construção civil. Essa norma precursora tem contribuído bastante para a sociedade, apesar da sua abrangência ser limitada para os dias atuais. O que diz respeito às vistorias cautelares não se pode deixar de comentar a importância que essa norma teve na área de perícias de engenharia na construção civil. Vale mencionar que essa norma abriu precedentes legais para os profissionais de engenharia desempenharem serviços nesse campo de trabalho.

A análise e comentários sobre a vistoria cautelar no contexto da NBR 13752/1996 mostra alguns aspectos que são importantes nas vistorias cautelares executadas atualmente pelos profissionais de engenharia e que não estão contemplados nessa norma. Pode-se afirmar que o processo de revisão da NBR 13752/1996, que já se encontra em andamento, determinará novos critérios e parâmetros técnicos atuais. A revisão dessa norma impactará positivamente nos trabalhos de perícias na engenharia civil promovendo o alcance dos padrões de excelência exigidos pela sociedade.

A NBR 12722/1992 - Discriminação de Serviços para Construção de Edifícios também é um documento técnico antigo, que possui uma importância ímpar no que diz respeito ao tema vistoria cautelar. Essa norma que se encontra em vigor menciona de forma objetiva e concreta que antes da construção de um novo edifício é necessária a realização de uma vistoria nos imóveis confrontantes diretos. Destaca-se que na época da elaboração desse documento, o conhecido termo “vistoria cautelar” foi denominado como “vistoria preliminar”. Assim como na norma de perícias a definição de “vistoria preliminar” na NBR 12722/1992 não contempla os aspectos importantes e atuais relacionados a vistoria cautelar. Entretanto, a NBR 12722/1992 não deixa de ser fundamental para todos os profissionais que atuam na área de vistorias, pois essa norma determina que os responsáveis técnicos de uma obra façam uma vistoria cautelar nos imóveis vizinhos ao canteiro. Ressalta-se que a não realização das vistorias imputa em irregularidade, pois contraria esse documento técnico e consequentemente o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil.

A norma de Vistoria Cautelar produzida pelo corpo técnico do IBAPE – MG no ano de 2014 é um documento contemporâneo que vem contribuir de forma significativa para todos os profissionais atuantes na área de vistoria cautelar. Ressalta-se que a IBAPE-MG 003/2014 veio complementar com os aspectos importantes e necessários para se desenvolver trabalhos de natureza cautelar não abordados, principalmente na NBR 13752/1996 e na NBR 12722/1992. Dessa forma, pode-se perceber que a IBAPE -MG 003/2014, por se tratar de uma norma específica de vistoria cautelar, é bem mais aprofundada nesse assunto. Sendo assim, a norma técnica produzida pelo IBAPE-MG vem fornecer bons subsídios e recomendações normatizadas para os profissionais de engenharia, arquitetos e técnicos.

REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 5674. *Manutenção de edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão da Manutenção*. Rio de Janeiro, 2012.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 12722. *Discriminação de Serviço para Construção de Edifícios*. Rio de Janeiro, 1992.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 13752. *Perícias de Engenharia na Construção Civil*. Rio de Janeiro, 1996.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 14653-1. *Avaliação de bens parte 1: Procedimentos Gerais*. Rio de Janeiro, 2001.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE MINAS GERAIS – IBAPE - MG 003. *Norma de Vistoria Cautelar*. Belo Horizonte, 2014.
- INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION – ISO/IEC GUIA 2. *Normalização e atividades relacionadas - Vocabulário geral*, 1998.
- BRASIL, **CONFEA 345/90**: Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- BRASIL, **Lei 5194/66**: Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.
- BRASIL. **Lei Nº 6496/77**: Institui a “Anotação de responsabilidade técnica” na prestação de serviços na engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua Assistência Profissional; e dá outras providências.
- ABUNAHMAN, S. A. *Curso básico de engenharia legal e de avaliações*. 4ª ed. São Paulo: Editora Pini, 2008.
- BURIN, E. M.; DANIEL, E.; FIGUEIREDO, F. F.; MOURÃO, I. C. S.; SANTOS, M. S. *Vistorias na Construção Civil*. 1ª ed. São Paulo: Editora Pini, 2009.
- FERREIRA, A. B. H. *Mini Aurélio o dicionário da língua portuguesa*, 7ª Ed. Curitiba: Editora Positivo, 2008
- GOMIDE, T. L. F.; NETO, J. C. P. F.; GULLO, M. A. *Engenharia diagnóstica em edificações*, 1ª ed. São Paulo: Editora Pini, 2009.
- GOMIDE, T. L. F.; NETO, J. C. P. F.; GULLO, M. A. *Normas técnicas para engenharia diagnóstica em edificações*, 1ª ed. São Paulo: Editora Pini, 2009.
- IBAPE-SP, *Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações*, 1ª Ed. São Paulo: Ibape-sp, 2002.