LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR

“Edificação {{EDIFICAÇÃO}} localizada na {{ENDEREÇO}}”.

**{{CIDADE}}/MG**

**{{ANO}}**

## SUMÁRIO

|  |  |
| --- | --- |
| **1 CONDIÇÕES PRELIMINARES** | 3 |
| **2 OBJETIVO** | 3 |
| **3 FINALIDADE** | 4 |
| **4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO** | 4 |
| **5 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL VISTORIADO** | 4 |
| **6 METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS** | 5 |
| **7 CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES E FATORES LIMITANTES** | 6 |
| **8 CONSIDERAÇÕES FINAIS** | 6 |
| **9 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL DO CREA/MG** | 7 |
| **10 ANEXOS** | 7 |
| **11 ENCERRAMENTO** | 7 |

**LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR**

#### CONDIÇÕES PRELIMINARES

#### 1.1 Identificação do Contratante

{{OPCAO1}}{{ CONTRATANTE}}

CPF: {{CPFCONTRATANTE}}

{{ENDCONTRATANTE}}

###### 1.2 Identificação do Proprietário do Imóvel Vistoriado

{{OPCAO2}}{{PROPRIETÁRIO}}

CPF: {{CPFPROPRIETÁRIO}}

{{ENDPROPRIETÁRIO}}

CEP: {{CEPPROPRIETÁRIO}}

###### 1.3 Data e Hora da Vistoria

Foi realizada a vistoria no imóvel em questão no dia {{DIA}} de {{MÊS}}, com início às {{HORÁRIO}} da {{OPCAO4}}, acompanhado pelo(a) {{OPCAO3}}{{ACOMPANHANTE}}.

#### OBJETIVO

O presente Laudo de Vistoria Cautelar tem como objetivo realizar a descrição do imóvel {{EDIFICAÇÃO}} situado na {{ENDEREÇO}}, localizado no Lote {{LOTEVISTORIA}} da Quadra {{QUADRAVISTORIA}} do bairro supracitado, posicionado junto ao Lote {{LOTEOBRA}} da Quadra {{QUADRAOBRA}} do mesmo bairro, onde será realizada uma obra pelo {{OPCAO1}} {{CONTRATANTE}}, para a construção de uma Edificação {{OBRAEDIFICAÇÃO}}.

#### FINALIDADE

O presente Laudo de Vistoria Cautelar tem como finalidade identificar as condições físicas do imóvel {{EDIFICAÇÃO}} situado na {{ENDEREÇO}}, apontando em especial os defeitos ou danos encontrados nesta edificação no estado atual, de forma a cadastrá-los.

Cumpre informar que esta Vistoria Técnica Cautelar não se destina a outros fins fora os mencionados.

#### CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

O imóvel objeto desta vistoria trata-se de uma edificação do tipo {{EDIFICAÇÃO}}, que está situada na {{ENDEREÇO}}, localizado no Lote {{LOTEVISTORIA}} da Quadra {{QUADRAVISTORIA}} do bairro supracitado.

A edificação em questão perfaz uma área construída aproximada de {{METRAGEM}}m², apresenta uma idade aparente de {{IDADEAPARENTE}} anos e o estado de conservação classificado como “{{ROSS}}”, de acordo com a metodologia de Ross-Heidecke. No dia da vistoria, a edificação encontrava-se {{OCUPAÇÃO}} {{OCUPANTE}}.

#### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL VISTORIADO

Segue abaixo uma breve descrição da região onde está localizado o imóvel vistoriado, sendo:

###### Aspectos Físicos:

Relevo - {{RELEVO}};

Ocupação predominante - {{TIPOEDIFICAÇÃO}}.

###### Melhoramentos públicos:

Redes de energia elétrica, água, drenagem pluvial, telefone, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

###### Categorias de uso encontradas na região:

* + Habitação Unifamiliar e Multifamiliar;
  + Comércio Varejista;
  + Serviços de Lazer e cultura, comunitários e sociais;
  + Serviços de Transporte e,
  + Serviços Públicos.

###### Classificação da Zona:

{{ZONA}}.

###### Bairros e Regiões Vizinhas:

{{BAIRROSVIZ}}.

###### Densidade Demográfica:

{{DENSIDADE}}.

###### Distância e posição em relação ao centro do município:

O presente imóvel está distante a {{DISTCENTRO}} km do centro da cidade de {{CIDADE}}.

#### METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para a determinação do estado físico atual da edificação vistoriada, foi feita uma vistoria “*in loco*”.

Além do procedimento acima citado, o Laudo Técnico de Vistoria Cautelar constou de:

* Levantamento de Dados de Campo;
* Fotografias do Local;
* Elaboração do Relatório de Vistoria Cautelar;
* Elaboração Final do Laudo.

O presente Laudo de Vistoria Cautelar está elaborado em conformidade com a NBR 13752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e ainda, de acordo com a Norma de Vistoria Cautelar do IBAPE/MG, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária no dia 11 de agosto de 2014.

#### CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES E FATORES LIMITANTES

Este trabalho segue as condições abaixo relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

* Nesta Vistoria foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
* A Vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro;
* O Engenheiro Vistoriador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, códigos e regulamentos próprios;
* Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, foram dispensadas investigações concorrentes a títulos, hipotecas, superposição de divisas, etc.
* O Engenheiro Vistoriador informa a impossibilidade de averiguar as condições do piso referente a área dos fundos e do corredor/escada do lado direito do imóvel, pois este estava encoberto com uma lona, como apontado nas fotos de Número 104 e 119 contidas no relatório fotográfico anexo a este laudo. Foi relatado pela moradora que as lonas teriam a função de tampar trincas/rachaduras presentes no piso, com o objetivo de proteger de chuvas futuras.
* O fundo da edificação não possui muro devido a um talude, como registrado na foto Número 124 contida no relatório fotográfico anexo a este laudo.

#### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a realização da Vistoria Técnica Cautelar, onde foi feita a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas na edificação e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam, informo que a mesma apresenta ocorrência de anomalias (vícios construtivos e danos) em parte dos elementos construtivos que a compõe, sendo que os mesmos foram fotografados, descritos, e ainda, apontados no croqui da edificação, de forma a facilitar a sua identificação.

#### DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL DO CREA/MG

O Responsável Técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente laudo foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

#### ANEXOS

Anexo 1 – Planta de Situação

Anexo 2 – Foto Aérea do imóvel

Anexo 3 – Relatório de Vistoria Cautelar

Anexo 4 – Relatório Fotográfico

Anexo 5 – Croqui da Edificação Anexo 6 – A.R.T. do CREA/MG

#### ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o responsável técnico pela elaboração deste trabalho encontra-se à inteira disposição.

Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T. do CREA-MG nº MG {{ART}}.

{{CIDADE}}, {{DATAATUAL}}.

**APEC Engenharia Ltda.**

**Daniel Rodrigues Rezende Neves**

Engenheiro Civil – CREA 88.592/D-MG

## Anexo 1

### Planta de Situação

###### 

###### Planta de Situação

Sem Escala

**Legenda:**

Lote onde será construída a obra Imóvel vistoriado

## Anexo 2

### Foto Aérea do Imóvel

###### Foto Aérea do Imóvel

Fonte: Google Earth (2021)



https://www.google.com.br/maps/place/ {{ENDEREÇO}}

###### Legenda:

Imóvel vistoriado

Imóvel onde será construída a obra

## Anexo 3

### Relatório de Vistoria Cautelar

**RELATÓRIO DE VISTORIA CAUTELAR**

|  |  |
| --- | --- |
| **Data da vistoria:** {{DIA}}/{{MESN}}/{{ANO}} | **Hora da Vistoria:** {{HORÁRIO}} |
| **Localização da obra:** {{ENDEREÇOOBRA}} | |
| **Obra a ser executada:** Edifício {{OBRAEDIFICAÇÃO}} |  |
| **Imóvel vistoriado:** Imóvel {{EDIFICAÇÃO}} |  |
| **Localização do imóvel vistoriado:** {{ENDEREÇO}} | |
| **Acompanhante:** {{ACOMPANHANTE}} | **CPF:** {{CPFACOMPANHANTE}} |
| **Telefone de contato: {{TELEFONEACOMPANHANTE}}** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dados cadastrais** |  |  |
| Rede de água: | Sim | Não |
| Rede de esgoto sanitário: | Sim | Não |
| Rede de energia elétrica: | Sim | Não |
| Rede Telefônica: | Sim | Não |
| Transporte coletivo: | Sim | Não |
| Coleta de lixo: | Sim | Não |

**Descrição do lote/terreno**

Área aproximada: {{METRAGEM}}m²

Formato da área:  Retangular Quadrado  Irregular Relevo topográfico interno do terreno:  Plano  Acidentado  Aclive/Declive baixo  Íngreme Confrontações laterais e de fundos:  Terreno vazio  Outras edificações

Afastamento frontal:  Sim Não

Tipo de vedação:  Muro  Alv. Bl. de concreto  Parede meação  Cerca

Zoneamento do terreno: {{ZONA}}

Área de risco:  Sim  Não Classificação viária: Arterial

Largura da via pública: {{LARGURAVIA}} metros

Largura da testada para a via pública: {{LARGURATESTADA}} metros

Proximidade com a obra: {{DISTOBRA}} metros

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tipo de edificação e benfeitorias** | | **Tipo de uso da edificação e benfeitorias** |
| Residencial | Casa | Residencial |
| Comercial | Depósito | Comercial |
| Industrial | Galpão | Industrial |
| Institucional | Loja | Institucional |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Posturas municipais** |  |  |  |
| Planta aprovada: | Sim | Não | Sem informações |
| Projeto estrutural: | Sim | Não | Sem informações |
| Projeto hidráulico/elétrico: | Sim | Não | Sem informações |
| Alvará: | Sim | Não | Sem informações |
| Baixa de construção: | Sim | Não | Sem informações |

|  |  |
| --- | --- |
| **Planta baixa** | |
| 1 | {{AMBIENTE1}} |
| 1 | {{AMBIENTE2}} |
| 1 | {{AMBIENTE3}} |
| 1 | {{AMBIENTE4}} |
| 1 | {{AMBIENTE5}} |
| 1 | {{AMBIENTE6}} |
| 1 | {{AMBIENTE7}} |
| 1 | {{AMBIENTE8}} |
| 1 | {{AMBIENTE9}} |
| 1 | {{AMBIENTE10}} |
| 1 | {{AMBIENTE11}} |
| 1 | {{AMBIENTE12}} |
| 1 | {{AMBIENTE13}} |
| 1 | {{AMBIENTE14}} |
| 1 | {{AMBIENTE15}} |

|  |  |
| --- | --- |
| Área construída aproximada: | {{ÁREACONSTRUIDA}} m² |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fundação** |  |  |  |
| Estaca | Tubulão | Sapata corrida | Sem informações |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Outras informações** |  |  |
| Paredes revestidas | Sim | Não  Parcial |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Parede (látex, acrílica, acrílica emassada, texturizada, látex emassada, cerâmica, verniz)** | | |
| {{AMBIENTE1}} | - |  |
| {{AMBIENTE2}} | - |  |
| {{AMBIENTE3}} | - |  |
| {{AMBIENTE4}} | - |  |
| {{AMBIENTE5}} | - |  |
| {{AMBIENTE6}} | - |  |
| {{AMBIENTE7}} | - |  |
| {{AMBIENTE8}} | - |  |
| {{AMBIENTE9}} | - |  |
| {{AMBIENTE10}} | - |  |
| {{AMBIENTE11}} | - | Látex |
| {{AMBIENTE12}} | - |  |
| {{AMBIENTE13}} | - |  |
| {{AMBIENTE14}} | - | Chapisco |
| {{AMBIENTE15}} | - | Chapisco |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Piso (tábua corrida, taqueado, cimentado, cerâmica, paviflex, ardósia)** | | |
| {{AMBIENTE1}} | - |  |
| {{AMBIENTE2}} | - |  |
| {{AMBIENTE3}} | - |  |
| {{AMBIENTE4}} | - |  |
| {{AMBIENTE5}} | - |  |
| {{AMBIENTE6}} | - |  |
| {{AMBIENTE7}} | - |  |
| {{AMBIENTE8}} | - |  |
| {{AMBIENTE9}} | - |  |
| {{AMBIENTE10}} | - |  |
| {{AMBIENTE11}} | - |  |
| {{AMBIENTE12}} | - |  |
| {{AMBIENTE13}} | - |  |
| {{AMBIENTE14}} | - |  |
| {{AMBIENTE15}} | - |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Cobertura** |  |
| Telha francesa | Telha colonial |
| Telha cerâmica | Laje |
| Fibrocimento | Laje pré-fabricada  Telha Metálica |

**Da edificação**

Pé-direito: {{PÉ}} m Estrutura: {{ESTRUTURA}} Idade aparente: {{20}} anos Estado de conservação: {{ROSS}} – Método de Ross-Heidecke

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Patologias** | {{AMBIENTE1}} | {{AMBIENTE2}} | {{AMBIENTE3}} | {{AMBIENTE4}} | {{AMBIENTE5}} | {{AMBIENTE6}} |
| Fissuras |  |  |  |  |  |  |
| Trincas |  |  |  |  |  |  |
| Rachaduras |  |  |  |  |  |  |
| Mofos |  |  |  |  |  |  |
| Vazamentos |  |  |  |  |  |  |
| Infiltrações |  |  |  |  |  |  |
| Manchamentos |  |  |  |  |  |  |
| **Patologias** | {{AMBIENTE7}} | {{AMBIENTE8}} | {{AMBIENTE9}} | {{AMBIENTE10}} | {{AMBIENTE11}} | {{AMBIENTE12}} |
| Fissuras |  |  |  |  |  |  |
| Trincas |  |  |  |  |  |  |
| Rachaduras |  |  |  |  |  |  |
| Mofos |  |  |  |  |  |  |
| Vazamentos |  |  |  |  |  |  |
| Infiltrações |  |  |  |  |  |  |
| Manchamentos |  |  |  |  |  |  |
| **Patologias** | {{AMBIENTE13}} | {{AMBIENTE14}} | {{AMBIENTE15}} |  |  |  |
| Fissuras |  |  |  |  |  |  |
| Trincas |  |  |  |  |  |  |
| Rachaduras |  |  |  |  |  |  |
| Mofos |  |  |  |  |  |  |
| Vazamentos |  |  |  |  |  |  |
| Infiltrações |  |  |  |  |  |  |
| Manchamentos |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Instalações** |  |  |  |
| Instalações hidráulicas | Sem vazamentos aparentes | Com vazamentos aparentes | |
| Instalações elétricas | Sem defeitos aparentes | Com defeitos |  |
| Cisternas | Sim | Não |  |
| Canil | Sim | Não |  |
| Árvores | Não | Frutíferas | Outras |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Documentação fotográfica** |  |  |
| Foto geral do imóvel | Sim | Não |
| Foto das fachadas | Sim | Não |
| Foto da via | Sim | Não |
| Foto das patologias | Sim | Não |
| Foto do local da obra a ser implantada | Sim | Não |

|  |
| --- |
| **Reconhecimento da vistoria e observações** |
| Observações: Segue no anexo 4 do presente Laudo Técnico de Vistoria Cautelar, o relatório fotográfico  demonstrando os danos aparentes identificados no imóvel vistoriado. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Local e data:** | {{CIDADE}}, {{DATAATUAL}}. |

**APEC Engenharia Ltda.**

Eng. Civil Daniel Rodrigues Rezende Neves CREA-MG nº 88.592/D