

NORMA DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA – 2025
(PROCEDIMENTOS BÁSICOS EXECUTIVOS)

Realização IBAPE/SP

Presidente IBAPE/SP gestão 2024 – 2025

Engº Civil Marcos Mansour Chebib Awad

Diretor Técnico IBAPE/SP gestão 2024 – 2025

Engª Civil Fabiana Albano

EQUIPE TÉCNICA

COORDENADOR: Engº Civil Danilo de Mattos Alves Silva

REVISOR: Engº Civil Flávio Fernando de Figueiredo

COLABORADORES:

Norma aprovada na Assembleia Ordinária de XX/XX/20XX.

Início vigência: XX/XX/20XX.

SITUAÇÃO DA NORMA: vigente sem vigência cancelada em revisão

APRESENTAÇÃO IBAPE/SP

O **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)** é entidade de classe sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979. Filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE –Entidade Federativa Nacional), com representação no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA/SP) e relacionamento institucional com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU/SP) – tem como objetivo principal a produção e a promoção do conhecimento da **Avaliação de Bens e Valoração Ambiental; Perícias de Engenharia, Arquitetura e Ambiental; Inspeção Predial e Perícias Trabalhistas.**

Produção que se dá por meio de proposituras de metodologias; procedimentos; estudos; normas próprias, além da participação ativa nas promovidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); livros, cartilhas, entre tantas outras formas de publicações disponíveis na **Biblioteca Virtual**; trabalhos esses elaborados pelas Câmaras Técnicas (Avaliações, Perícias, Inspeção Predial, Ambiental e Engenharia de Segurança).

Em consonância com essa produção, o IBAPE/SP zela pela promoção desse conhecimento com a difusão de informações e avanços técnicos e tecnológicos das atividades profissionais que congrega e, conseqüentemente, pelo aprimoramento e pela valorização profissional de seus associados e em benefício da sociedade, com a realização de eventos e cursos, presenciais e virtuais, por meio da plataforma **IBAPE-SP Conecta**, além do curso de Pós-Graduação em parceria com a renomada instituição de ensino, a Universidade Presbiteriana Mackenzie.

É formado por engenheiros, agrônomos e arquitetos urbanistas, pessoas físicas e jurídicas, dedicados às atividades de sua esfera de atuação no estado de São Paulo, âmbito judicial, arbitral e extrajudicial, para os quais, além do conhecimento, preza pelo comportamento ético por meio de Código de Ética, além de dispor de Regulamento de Honorários específico.

Conheça um pouco mais do IBAPE/SP na sua página www.ibape-sp.org.br e nas mídias sociais YouTube, Facebook, Instagram e LinkedIn.

LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais

RPA – Aeronave Remotamente Pilotada

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

EM CONSULTA PÚBLICA

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este documento substitui a Norma de Vistoria de Vizinhança - Procedimentos Básicos Executivos do IBAPE/SP de 2013.

Esta norma está sujeita às alterações da legislação, regulamentações do Conselho de classe competente ou à emissão de novas normas técnicas e poderá ser revisada a qualquer momento, conforme necessidade e a critério e pedido da Diretoria Executiva do IBAPE/SP.

NOTA Entende-se como conselho de classe competente o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dentro das respectivas atribuições profissionais contempladas na legislação vigente.

EM CONSULTA PÚBLICA

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS	7
3. TERMOS E DEFINIÇÕES	8
4. FINALIDADE DA VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA	11
5. NÍVEL DE VISTORIA	12
5.1. NÍVEL 1	12
5.2. NÍVEL 2	12
5.3. NÍVEL 3	13
6. METODOLOGIA	14
6.1. Momento da realização do Laudo de Vistoria Cautelar	14
6.2. Identificação dos imóveis a serem vistoriados	14
6.3. Contato Prévio	15
6.4. Das Vistorias	15
6.4.1. Dos imóveis vistoriados	15
6.4.2. Do canteiro de obras	16
6.5. Obtenção e tratamento de dados pessoais	16
6.6. Fornecimento de cópia do Laudo aos responsáveis pelos imóveis vistoriados	16
6.7. Marco temporal	16
7. ESTRUTURA DO LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA	17
BIBLIOGRAFIA	18
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	19
APÊNDICE	20

1. INTRODUÇÃO

A primeira versão desta Norma foi publicada em maio de 2013, fixando conceitos, terminologia, convenções, notações, diretrizes e procedimentos relativos à Vistoria Cautelar de Vizinhança, anteriormente denominada "Vistoria de Vizinhança".

Ainda nesta mesma versão da norma, foram estabelecidos três níveis de vistoria, diretamente ligados ao raio de influência considerado e com o grau de detalhamento das observações feitas e registradas nos imóveis vistoriados.

Ao longo do tempo decorrido desde a sua elaboração, as atividades dos peritos de engenharia e arquitetura incorporaram um novo e mais amplo espectro de atuação, em decorrência de novas práticas do mercado imobiliário, do aprimoramento de procedimentos de gestão da construção civil, da evolução de recursos tecnológicos e equipamentos de inspeção, da consolidação e atualização da legislação e de um conjunto normativo vinculado ao setor cada vez mais robusto e alinhado a novas realidades observadas nos canteiros de obra.

A versão atual desta Norma reflete as novas condições do mercado de construção civil, apresentando conceito atualizado de Vistoria Cautelar de Vizinhança, em especial o aprimoramento de análises prévias relacionadas a área de influência da obra, metodologia e níveis de vistoria, possibilitando que os profissionais de engenharia e arquitetura realizem seus trabalhos com um respaldo normativo atualizado, seguindo os requisitos mínimos a serem observados.

Nesta edição, foram incluídos conceitos e terminologias que passaram a observar as premissas normativas dispostas, especialmente na ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil, e as possibilidades de aprimoramento das vistorias originadas pela evolução de recursos tecnológicos e equipamentos de inspeção.

Esta Norma é fruto da grande dedicação de um Grupo de Trabalho composto por profissionais com ampla experiência na área que desenvolveu um trabalho sólido, consistente e inovador.

2. REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS

Os documentos relacionados a seguir são referências auxiliares e complementares à aplicação desta norma. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

ABNT NBR 13752:2024 - Perícias de engenharia na construção civil

ABNT NBR 14037:2024 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

ABNT NBR 14653-5:2006 - Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral

ABNT NBR 15575-1:2021 - Edificações habitacionais - Desempenho Parte 1: Requisitos gerais

ABNT NBR 16280:2014 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos

IBAPE/SP (org.). **Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP: 2021**

IBAPE/SP (org.). **Índice – Unidades Padronizadas: 2019**

IBAPE/SP (org.). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019**

3. TERMOS E DEFINIÇÕES

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

ANOMALIA

Irregularidade, anormalidade, exceção à regra e ao padrão estabelecido (ABNT NBR 13752:2024).

ÁREA DE INFLUÊNCIA DO CANTEIRO DE OBRA

Área definida pelo perímetro no interior dentro do qual estão contidos os imóveis que, por orientação de profissional competente e por definição do Contratante, serão vistoriados e descritos no laudo.

CONFORMIDADE

Atendimento a um requisito ou padrão (ABNT NBR 13752:2024).

CONSERVAÇÃO

Conjunto de atividades que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente (ABNT NBR 16280:2014).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Situação física da construção em decorrência das atividades de conservação ao longo de sua fase de uso (Glossário IBAPE/SP 2021).

FALHA

Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido (ABNT NBR 13752:2024).

IDADE APARENTE

Idade estimada de um bem, em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria (ABNT NBR 14653-5:2006).

IDADE ESTIMADA

Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais (ABNT NBR 14653-2:2011).

MANIFESTAÇÃO PATOLÓGICA

Irregularidade que se manifesta no produto devido a falhas no projeto, na fabricação, na instalação, na execução, na montagem, no uso ou na manutenção, bem como problemas que não decorram do envelhecimento natural (ABNT NBR 15575-1:2021).

NÍVEL DA VISTORIA

Característica que define a complexidade, o detalhamento e a abrangência do trabalho.

PADRÃO CONSTRUTIVO

Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção (ABNT NBR 14653-2:2011).

TIPOLOGIA

Classificação baseada nas características arquitetônicas do imóvel vistoriado e nas definições contidas nos Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) e Índice de Unidade Padronizada (IUP) do IBAPE/SP.

USO

Atividades a serem realizadas pelos usuários na edificação dentro das condições previstas em projeto (ABNT NBR 14037:2024).

VISTORIA

Espécie de perícia que pode ter como objetivo a constatação de fatos, análise comparativa de conformidade ou desenvolvimento de método investigativo e analítico fundamentado que permita apuração de causas e consequências (ABNT NBR 13752:2024).

VISTORIA DE CONSTATAÇÃO

Constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem. Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, manifestações patológicas, falhas, avanço físico de uma obra, ou outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções (ABNT NBR 13752:2024).

VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA

Modalidade da vistoria de constatação, que objetiva perpetuar a memória, visando: a) identificar anomalias, manifestações patológicas e falhas; b) caracterizar tipo, estado de conservação, padrão construtivo, idade ou outras características importantes em edificações e benfeitorias predeterminadas, na área de influência da obra (ABNT NBR 13752:2024).

EM CONSULTA PÚBLICA

4. FINALIDADE DA VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA

A vistoria cautelar de vizinhança é uma modalidade de vistoria de constatação, caracterizada no item 7.3.3.2 da ABNT NBR 13752:2024, que objetiva perpetuar a memória, visando:

- a)** identificar anomalias, manifestações patológicas e falhas;
- b)** caracterizar tipo, estado de conservação, padrão construtivo, idade ou outras características importantes em edificações e benfeitorias predefinidas, na área de influência da obra.

Embora a designação da vistoria cautelar de vizinhança remeta às situações corriqueiras de obras novas realizadas em lotes urbanos, os conceitos se aplicam também a reformas de vulto, inclusive em unidades autônomas situadas em condomínios, bem como a obras executadas para ampliações ou reformas parciais em complexos industriais, hospitalares ou comerciais. Nesse caso, a “vizinhança” pode ser a porção do empreendimento onde não ocorrerão intervenções.

Sua realização é de responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), de acordo com as Leis Federais nº 5.194, de 21/12/1966, e nº 12.378, de 31/12/2010, e as resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

5. NÍVEL DE VISTORIA

As vistorias cautelares de vizinhança podem ser classificadas em três níveis, em conformidade com critérios estabelecidos pelo profissional vistoriador, pelo contratante e pela própria finalidade do trabalho.

O nível de vistoria está diretamente ligado a estudos prévios feitos por especialistas e fornecidos pelo contratante, a área de influência da obra considerada e com o grau de detalhamento das observações a serem feitas e registradas nos imóveis vistoriados.

Conforme exposto a seguir, os níveis são classificados em ordem crescente de numeração e grau de detalhamento, de modo que o Nível 1 corresponde ao nível mais básico de vistoria, e o Nível 3 o nível mais detalhado de vistoria, que constam sintetizados no APÊNDICE deste documento.

5.1. NÍVEL 1

O nível 1 deve contemplar caracterizações externas do objeto vistoriado, com indicação de eventuais sinais de fragilidade e risco.

NOTA Este nível de vistoria é indicado para casos em que ocorram limitações de acesso aos imóveis objetos de estudo, bem como a imóveis situados na zona de influência de obras de grande extensão e baixo impacto.

5.2. NÍVEL 2

O nível 2 deve contemplar caracterizações externas e internas, com uma descrição básica e objetiva do objeto vistoriado e ilustrações fotográficas suficientes para caracterizar:

- Tipologia
- Padrão Construtivo, com caracterização de:
 - Revestimentos de Piso
 - Revestimentos de Parede
 - Materiais e Revestimento de Forro
 - Materiais de Esquadrias
 - Fachadas
- Estado de Conservação
- Anomalias e falhas existentes
- Elementos aderidos que sejam significativos e que possam ser relevantes para uma completa descrição do objeto vistoriado

5.3. NÍVEL 3

O nível 3 deve contemplar todos os elementos relacionados no Nível 2 e apresentar uma caracterização completa, com visão abrangente e fundamentalmente sensorial dos seguintes elementos construtivos:

- Fachadas
- Coberturas
- Telhados
- Sistemas de captação de águas pluviais
- Pisos externos
- Vegetação e cursos d'água

NOTA Para vistorias dos elementos construtivos acima descritos, quando permitido, sugere-se o uso de Aeronave Remotamente Pilotada (RPA), popularmente conhecida como drone, utilizando-se de equipamentos homologados e atendendo a legislação vigente estabelecida pelos órgãos competentes.

6. METODOLOGIA

6.1. Momento da realização do Laudo de Vistoria Cautelar

Quando se tratar de uma obra nova, é recomendado que os trabalhos de vistorias cautelares de vizinhança sejam contratados considerando as seguintes etapas construtivas: **a)** período prévio à demolição dos imóveis localizados no futuro canteiro de obras e **b)** período prévio a movimentação de terra (escavação, aterro, nivelamento, carga e compactação) e execução dos serviços de fundação e contenção.

6.2. Identificação dos imóveis a serem vistoriados

Compete ao profissional vistoriador recomendar quais imóveis devem ser vistoriados, com base em estudos prévios feitos por especialistas e fornecidos pela contratante, que contemplem análise dos aspectos vinculados, entre outros, a:

- característica do solo;
- tipo de fundação a ser aplicada;
- desnível do terreno;
- eventual necessidade de parede de contenção e seus arranjos;
- procedimentos de rebaixamento de lençol freático;
- eventuais procedimentos de desmonte de rocha;
- idade dos imóveis da região;
- tráfego de veículos;
- outras características da obra a ser executada.

Recomenda-se, como boa prática, que a especificação dos imóveis a serem vistoriados envolva profissional de geotecnia ou geologia a serviço do contratante, considerando que a área de influência da obra é majoritariamente condicionada por aspectos geológico-geotécnicos.

Após a análise do profissional vistoriador, o contratante poderá restringir a abrangência do trabalho a sua conveniência e integral responsabilidade.

Recomenda-se, ainda que, o profissional vistoriador informe ao contratante que a especificação dos imóveis a serem vistoriados envolve *escolha baseada em riscos*, notadamente o risco de surgimento de anomalias, manifestações patológicas e falhas em um imóvel não vistoriado, o qual pode ser minimizado pelo emprego das recomendações ora apresentadas, porém nunca anulado.

Convém ainda informar ao contratante a possibilidade de modificar o número de imóveis originalmente almejados na vistoria cautelar de vizinhança em razão de circunstâncias supervenientes surgidas quando da execução das obras do empreendimento, como exemplo: a identificação de condições geológicas imprevistas, que podem suscitar alterações na área de influência inicialmente estimada.

6.3. Contato Prévio

Recomenda-se ao contratante realizar contato prévio com ocupantes dos imóveis vizinhos a serem vistoriados, explicando a importância da realização da vistoria e solicitando contato para autorização e agendamento.

Em caso de recusa ou ausência para acesso ao imóvel, recomenda-se notificar os moradores extrajudicialmente, via correios ou cartório, para formalizar a tentativa de acesso.

6.4. Das Vistorias

6.4.1. Dos imóveis vistoriados

O desenvolvimento dos trabalhos de vistorias deve atender às seguintes etapas:

- a) identificação da tipologia do bem, como, por exemplo, lote, arruamento, casa, edifício multifamiliar, edifício comercial;
- b) levantamento das características construtivas, como, por exemplo, estrutura, cobertura, contenção e vedações verticais;
- c) determinação do estado de conservação do bem que deverá ser classificado de acordo com os estudos “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” e “**Índice de Unidades Padronizadas**” do IBAPE/SP, bem como a descrição do padrão construtivo com suas características físicas, em um determinado instante, em decorrência de sua utilização e da manutenção a que foi submetido com identificação de eventuais anomalias, falhas, manifestações patológicas e suas respectivas localizações.
- d) estimativa da idade do imóvel, levando em consideração suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais;
- e) identificação das condições de uso e ocupação do bem;
- f) constatação de características específicas do bem e de outros aspectos considerados relevantes.

6.4.2. Do canteiro de obras

O canteiro de obras deverá ser fotografado interna e externamente, a partir das vias públicas, com vistas diversas, e internamente, quando possível, apresentando os limites do canteiro e das edificações confrontantes. Registrar com fotos os imóveis da área de influência a partir do canteiro de obras, demonstrando estado das fachadas e elementos suspensos (Exemplos: painéis de madeira, molduras externas, jardins verticais etc.).

Na hipótese de vistoria prévia à instalação do canteiro de obras, deve-se registrar o terreno, os limites, identificando quando possível os imóveis na área de influência.

6.5. Obtenção e tratamento de dados pessoais

Para o tratamento de dados obtidos durante os trabalhos, como exemplo: contato telefônico, nome e número de documento dos responsáveis pelos imóveis vistoriados, é importante que sejam observadas as recomendações previstas na Lei nº 13.709 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) de 14 de agosto de 2018.

6.6. Fornecimento de cópia do Laudo aos responsáveis pelos imóveis vistoriados

Recomenda-se que o contratante seja o responsável pelo eventual fornecimento de cópia do laudo, bem como por coleta de assinatura de anuência ao laudo nos imóveis vizinhos vistoriados, se entender necessário.

6.7. Marco temporal

Fica a critério do contratante a definição da alternativa que será utilizada para definição do marco temporal das constatações descritas no laudo. Sugere-se a assinatura digital ou registro em cartório do laudo.

7. ESTRUTURA DO LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA

O laudo de vistoria cautelar de vizinhança deve conter no mínimo as seguintes informações:

- a) identificação do solicitante;
- b) identificação do objeto da vistoria;
- c) objetivo e finalidade;
- d) nível de vistoria;
- e) pressupostos, ressalvas e condições limitantes;
- f) identificação da obra geradora da vistoria;
- g) croqui de identificação dos imóveis vistoriados em relação ao canteiro de obras;
- h) data(s) da(s) vistoria(s);
- i) descrição técnica detalhada, com relatório fotográfico que caracterize e evidencie o estado de conservação dos objetos das vistorias, notadamente eventuais anomalias, manifestações patológicas e falhas constatadas.
É recomendável que seja apresentada no mínimo uma foto de cada ambiente do objeto da vistoria, mesmo que não existam falhas e/ou anomalias no local;
- j) local e data;
- k) assinatura e identificação do profissional responsável pela elaboração do laudo (nome, graduação, registro no respectivo conselho de classe);
- l) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica junto ao CAU;
- m) relação de anexos e apêndices, se houver.

BIBLIOGRAFIA

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (CONFEA). Resolução nº 1010, de 22 de agosto de 2005. **Dispõe sobre a regulamentação da atribuição de títulos profissionais, atividades, competências e caracterização do âmbito de atuação dos profissionais inseridos no Sistema CONFEA/CREA, para efeito de fiscalização do exercício profissional.**

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL (CAU). Resolução nº 21, de 05 de abril de 2012. **Dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista e dá outras providências.**

EM CONSULTA PÚBLICA

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **13752**: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

_____. **14037**: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

_____. **14653-2**: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

_____. **14653-5**: Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral. Rio de Janeiro: ABNT, 2006.

_____. **15575-1**: Edificações habitacionais - Desempenho Parte 1: Requisitos gerais. Rio de Janeiro: ABNT 2021.

_____. **16280**: - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos. Rio de Janeiro: ABNT 2014.

BRASIL. Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. **Regula o Exercício das Profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras Providências.**

_____. Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. **Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências.**

_____. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.**

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP). **Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP.** São Paulo: 2021.

_____. **Índice – Unidades Padronizadas.** São Paulo: 2019.

_____. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** São Paulo: 2019.

APÊNDICE

QUADRO RESUMO - NÍVEIS DE VISTORIAS		
NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Vistoria Externa	Vistoria Externa e Interna	Vistoria Externa e Interna
Caracterizações externas do objeto vistoriado, com indicação de eventuais sinais de fragilidade e risco	Caracterizações externas e internas, com uma descrição básica e objetiva do objeto vistoriado e ilustrações fotográficas suficientes para caracterizar:	Caracterizações externas e internas, com uma descrição básica e objetiva do objeto vistoriado e ilustrações fotográficas suficientes para caracterizar:
	<ul style="list-style-type: none"> • Tipologia • Padrão Construtivo, com caracterização de: <ul style="list-style-type: none"> - Revestimentos de piso - Revestimentos de Parede - Materiais e Revestimento de Forro - Materiais de Esquadrias - Fachadas • Estado de Conservação • Anomalias e falhas existentes • Elementos aderidos que sejam significativos e que possam ser relevantes para uma completa descrição do objeto vistoriado 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipologia • Padrão Construtivo, com caracterização de: <ul style="list-style-type: none"> - Revestimentos de piso - Revestimentos de Parede - Materiais e Revestimento de Forro - Materiais de Esquadrias • Estado de Conservação • Anomalias e falhas existentes • Elementos aderidos que sejam significativos e que possam ser relevantes para uma completa descrição do objeto vistoriado
		Caracterização completa, com visão abrangente e fundamentalmente sensorial dos seguintes elementos construtivos:
		<ul style="list-style-type: none"> • Fachadas • Coberturas • Telhados • Sistemas de captação de águas pluviais • Pisos externos • Vegetação e cursos d'água