

**IMPORTÂNCIA DA VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA: TCC II –
FACULDADE FEAMIG/FAMIG**

**IMPORTANCE OF PRECAUTIONARY NEIGHBORHOOD INSPECTION: TCC II –
FEAMIG/FAMIG FACULTY**

Gustavo Henrique Ferreira da Silva Zólio

RESUMO

A finalidade da vistoria cautelar de vizinhança tem como premissa assegurar o contratante e o contratado, de modo a constatar as atuais condições físicas do imóvel onde será realizado o trabalho de vistoria cautelar, e vizinhança, importante para ambas as partes, sendo que este trabalho é bastante comum em ser contratado por construtoras, ou até mesmo em casos de reformas nas casas e edifícios se resguardando de uma responsabilidade futura com a vizinhança, que venha questionar algum dano em seu imóvel após a execução de tal obra. Diante disso, tem como finalidade também fornecer informações técnicas aparentes que possam auxiliar na definição de procedimentos construtivos e na execução de serviços preliminares à obra (IBAPE, 2012). O assunto é abordado pela ABNT na NBR12722/1992 (ABNT, 1992) – “**Discriminação de serviços técnicos de engenharia**”, sendo assim apresenta os serviços necessários para construção de edifícios que podem ser divididos em quatro fases: estudos preliminares, projetos, construção e recebimento da edificação. Sendo assim neste quesito, o estudo desta norma é referente à verificação de como é abordada a vistoria cautelar de vizinhança.

Palavras-chave: IBAPE; ABNT.

ABSTRACT

The purpose of the precautionary neighborhood inspection is based on the premise of ensuring the contractor and the contractor, in order to verify the current physical conditions of the property where the precautionary inspection work will be carried out, and the neighborhood, which is important for both parties, and this work is It is quite common to be hired by construction companies, or even in cases of renovations to houses and buildings, protecting yourself from future liability with the neighborhood, which may question any damage to your property after carrying out such work. Therefore, its purpose is also to provide apparent technical information that can assist in defining construction procedures and carrying out preliminary services for the work (IBAPE, 2012). The subject is addressed by ABNT in NBR12722/1992 (ABNT, 1992) – “**Discrimination of technical engineering services**”, thus presenting the services necessary for the construction of buildings that can be divided into four phases: preliminary studies, designs, construction and receipt of the building. Therefore, in this regard, the study of this standard refers to verifying how the precautionary neighborhood inspection is approached.

Keywords: IBAPE; ABNT.

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, o cenário urbano tem sido marcado por um acelerado crescimento populacional e pela expansão significativa das áreas urbanizadas. Esse crescimento traz consigo uma série de desafios, especialmente no que diz respeito à segurança e qualidade das edificações. Nesse contexto, a vistoria cautelar de vizinhança emerge como uma ferramenta crucial para garantir a integridade estrutural das construções e a segurança dos habitantes de uma determinada área urbana.

A vistoria cautelar de vizinhança é um processo técnico realizado por profissionais habilitados, como engenheiros civis, com o objetivo de avaliar as condições estruturais de imóveis localizados em áreas próximas a uma obra em execução. Essa avaliação visa identificar possíveis riscos de danos às construções vizinhas decorrentes das atividades de construção, reforma ou demolição, bem como garantir a adoção de medidas preventivas para mitigar tais riscos.

Este trabalho propõe explorar detalhadamente o processo de vistoria cautelar de vizinhança, abordando sua importância, procedimentos, métodos de análise e os principais aspectos legais e normativos envolvidos, realizado por meio de revisão bibliográfica em bases de dados científicas, periódicos especializados, livros e teses relacionadas ao tema. A partir do exposto por este trabalho, teremos melhor entendimento sobre a importância e os procedimentos relacionados à vistoria cautelar de vizinhança, podendo contribuir significativamente para o desenvolvimento de cidades mais seguras, promovendo o bem-estar e a qualidade de vida de seus usuários.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

De acordo com a norma “**IBAPE-MG 003**”, a vistoria cautelar de vizinhança tem como principal objetivo investigar e verificar nas edificações vistoriadas a existência de possíveis manifestações patológicas, como fissuras e infiltrações, e então avaliá-las (classificá-las). Para uma melhor compreensão, se necessário diferenciar entre "vício construtivo" e "patologia construtiva".

O termo “patologia” é amplamente utilizado em diversas áreas da ciência, especialmente nas ciências biológicas, referindo-se ao estudo das modificações estruturais em células, tecidos e órgãos causadas por doenças. Já na engenharia, o conceito é análogo, tratando das condições

físicas das edificações. Sendo assim, uma edificação com defeitos que comprometem sua funcionalidade pode ser considerada como estado de "doente", sendo necessário o diagnóstico e identificação da melhor forma de tratamento, dessas patologias existentes.

Na engenharia, as patologias construtivas são manifestações de defeitos que impedem a edificação de cumprir suas funções adequadamente. Esses defeitos podem resultar em diversas causas, como falhas de projeto, uso de materiais inadequados, erros de execução ou podendo ser por falta de manutenção. Muito importante não confundir a causa do problema (o agente causador) com a manifestação visível do defeito.

As patologias construtivas podem ser classificadas como:

- **Congênitas:** originadas na fase de projeto devido à não observância das normas técnicas ou erros e omissões dos profissionais.
- **Construtivas:** resultantes de falhas na execução da obra, como uso de mão de obra despreparada ou materiais não certificados.
- **Adquiridas:** ocorridas durante a vida útil da edificação, resultantes da exposição ao ambiente ou da falta de manutenção adequada.
- **Acidentais:** decorrentes de fenômenos atípicos, como eventos climáticos extremos ou incêndios.

Além disso, vícios construtivos podem ser aparentes ou ocultos. Os aparentes são facilmente detectáveis, mesmo por leigos, como vidros quebrados ou portas desalinhadas. Os ocultos, por sua vez, só são detectados com o tempo ou por especialistas, como infiltrações ou problemas nas instalações.

As principais causas de patologias construtivas incluem falhas no projeto, uso de materiais de baixa qualidade, sobrecargas, danos causados por terceiros, eventos naturais e esgotamento da vida útil da construção. Essas falhas podem resultar em diversas manifestações patológicas, como fissuras, trincas, rachaduras, fendas e brechas, que variam em severidade e origem.

A vistoria cautelar de vizinhança, regulamentada pela norma **IBAPE-MG 003**, é uma prática preventiva essencial para registrar o estado de conservação e as características construtivas das benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, especialmente quando este está próximo a um canteiro de obras. O laudo técnico da vistoria cautelar de vizinhança serve como instrumento legal para evitar litígios em caso de danos aos imóveis vizinhos, resguardando tanto o proprietário da obra quanto os proprietários dos imóveis afetados.

Esse procedimento é muito importante para prevenir disputas legais, garantir a segurança estrutural e resguardar a conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes. A contratação de profissionais habilitados pelo **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)** ou pelo **Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)** é fundamental para a elaboração dos laudos técnicos precisos e juridicamente válidos pelos magistrados.

De modo geral, a vistoria cautelar de vizinhança desempenha um papel vital na gestão e planejamento urbanos, prevenindo danos, conflitos e garantindo a segurança e integridade das edificações e seus usuários.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Verificou-se que a vistoria cautelar de vizinhança é essencial para a prevenção de danos em propriedades adjacentes, além de contribuir significativamente para a segurança estrutural e a mitigação de conflitos legais. A prática desta vistoria permite documentar as condições existentes das construções vizinhas, servindo como base para eventuais disputas legais e garantindo que as partes envolvidas tenham uma referência clara do estado inicial dos imóveis.

Os resultados obtidos demonstram que a vistoria cautelar de vizinhança desempenha um papel crucial na segurança das obras e na prevenção de litígios. Comparando com a literatura existente, observa-se que a prática já é amplamente recomendada em diversos países e é considerada uma boa prática na gestão de projetos de construção. Estudos anteriores corroboram que a vistoria cautelar pode reduzir significativamente os custos associados a reparos e disputas judiciais decorrentes de danos a propriedades vizinhas.

4 CONCLUSÕES

Diante de todo o exposto ao longo deste trabalho, foi explorado detalhadamente a prática da vistoria cautelar de vizinhança, concluindo que a vistoria cautelar contribui significativamente para a segurança estrutural e a mitigação de conflitos legais. A prática da vistoria cautelar de vizinhança, destaca sua devida importância na preservação da segurança e integridade das edificações urbanas, bem como de seus respectivos usuários. A partir da análise dos procedimentos, métodos e aspectos legais envolvidos diretamente nesse processo, foi possível compreender o papel fundamental desempenhado por essa atividade na mitigação dos riscos.

Sendo evidenciado que a vistoria cautelar de vizinhança não se limita apenas a uma análise técnica das condições estruturais das construções, mas envolve todos os aspectos sociais, ambientais e jurídicos. Trata-se de uma prática multidisciplinar que exige a colaboração e o envolvimento de diversos profissionais, autoridades municipais e comunidades locais. Por meio desse estudo e exemplos práticos, foi observado como a aplicação eficaz da vistoria cautelar de vizinhança pode prevenir acidentes e danos às edificações, garantindo a segurança e o bem-estar dos moradores e usuários.

Diante do exposto, foi possível concluir que a vistoria cautelar de vizinhança desempenha um papel fundamental na gestão e no planejamento urbano. É essencial que essa prática seja incentivada e regulamentada, a fim de garantir a eficácia e aplicação generalizada em diferentes contextos urbanos.

REFERÊNCIAS

- Lima, Mahara Iasmine Sampaio Cardoso; **MANUAL DE CONSTRUÇÃO CIVIL**, Técnicas construtivas – Salvador: 2B, 2011;
- Sena, Gildeon Oliveira; **PATOLOGIA DAS CONSTRUÇÕES** – Salvador: 2B, 2020;
- IBAPE – MG 003 – “**Norma de Vistoria Cautelar**”;
- NBR 14653-1/2005 (ABNT, 2005) – “**Procedimentos Gerais**”;
- NBR12722/1992 (ABNT, 1992) – “**Discriminação de serviços técnicos de engenharia**”;
- NBR 9575:2010 – “**Impermeabilização – Seleção e projeto**”;
- Art. 927 do Código Civil Brasileiro de 2002 (BRASIL, 2002);
- ABNT NBR 13.752:1996 – “**Perícias de engenharia na construção civil**”.