

CARTILHA

Perícias de Engenharia

VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO *DE OBRAS*

Entenda o que é vistoriado,
quais documentos são analisados
e o que consta no laudo

Conteúdo desenvolvido pela
CÂMARA TÉCNICA DE PERÍCIAS DO IBAPE-PR

A Câmara Técnica é um grupo especializado, constituído por profissionais de diferentes áreas do conhecimento que se reúnem para perscrutar e emitir pareceres a respeito de questões técnicas específicas.

PRESIDENTE DO IBAPE-PR

Edson Luiz Haluch, Engenheiro Mecânico

VICE-PRESIDENTE DE PERÍCIAS

Marcos de Castro Leal, Engenheiro Civil

DIRETOR DE PERÍCIAS

Denilson Dionisio, Engenheiro Agrimensor

GRUPO DE TRABALHO DE “VISTORIA
DE RECEBIMENTO E ENTREGA DE OBRAS”

André Luís Cordeiro, Arquiteto e Coordenador

Anie Nogueira Vidal, Eng. Civil e Vice-coordenadora

Sérgio Corrêa Jr., Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho

REVISÃO

Vera Regina Fiori Dias, Engenheira Civil

Cristiane Regina Klemann, Arquiteta

IBAPE PR - 2025

Sumário

Apresentação	04
Capítulo 1 - Vistorias e Métodos	06
1.1 - Definição de vistoria	
1.2 - O que é uma vistoria de entrega de obra	
1.3 - O que é uma vistoria de recebimento de obra	
1.4 - Exemplos do que deve ser vistoriado	
1.5 - O que é recomendado que seja vistoriado	
1.6 - Qual a documentação a ser analisada	
1.7 - Como é feito o registro do que é vistoriado	
1.8 - Informações mínimas a conter no laudo técnico	
1.9 - Finalidade	
Capítulo 2 - Profissionais envolvidos	14
2.1 - Responsável pela Vistoria e Laudo	
2.2 - Equipes Multidisciplinares	
2.3 - Responsabilidades envolvidas neste tipo de atuação	
Capítulo 3 - Termos e definições	16
3.1 - Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)	
3.2 - Norma Brasileira Regulamentadora (NBR)	
3.3 - Aspectos Normativos	
Capítulo 4 - Vistoria e Laudo	18
4.1 - Porque os procedimentos normativos não dispensam a realização da vistoria <i>in loco</i>	
4.2 - Natureza sensorial da vistoria	
4.3 - Resultados da vistoria	
Capítulo 5 - Benefícios de contratar um profissional habilitado	20
5.1 - Segurança e responsabilidade	
5.2 - Identificação e mitigação de problemas	
IBAPE	22
Encontre profissionais habilitados e capacitados para suas vistorias	
Referências	24

Olá!



The background of the image shows several tall, silver, cylindrical industrial smokestacks or chimneys rising from a grey metal structure. A solid yellow horizontal bar is positioned in the upper right corner. A large white speech bubble with a pointed bottom is centered in the lower half of the image, containing the text.

Somos **Arquitetos** e
Engenheiros,

Profissionais Técnicos
Associados do **IBAPE- PR**
e estamos aqui
para lhe ajudar!

CONHEÇA O **IBAPE**

O **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)** é uma entidade nacional dedicada à promoção, desenvolvimento e aprimoramento técnico e ético dos profissionais que exercem as atividades de avaliação e perícias de engenharia, especificamente Engenheiros e Arquitetos.

CONHEÇA O **IBAPE-PR**

O **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná (IBAPE-PR)** é uma entidade regional que integra o sistema nacional do IBAPE e contribui com o aperfeiçoamento técnico e ético dos profissionais associados.



OBJETIVO GERAL

A presente cartilha tem como objetivo abordar a importância e a relevância das vistorias de entrega e recebimento de obras, contribuindo para a produção de um estudo técnico qualificado, com a chancela do IBAPE-PR.

O conteúdo visa orientar boas práticas nesse tipo de atividade, destacando sua função essencial na verificação da conformidade técnica, na mitigação de riscos construtivos e na garantia da qualidade das edificações no momento da entrega.

Este material foi desenvolvido para ser amplamente distribuído aos profissionais e entidades envolvidas com o setor imobiliário e da construção civil, entre os quais se destacam: construtoras, incorporadoras, administradoras de condomínios, síndicos profissionais, gestores patrimoniais e demais agentes responsáveis pelo recebimento e posterior manutenção dos imóveis.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ◆ Definir o que é vistoria, o que é vistoriado, como é registrado, e qual o produto final originado por estes trabalhos;
- ◆ Explicar quem são os profissionais habilitados e capacitados para a realização destes trabalhos e a quem compete a fiscalização ética e profissional;
- ◆ Estabelecer o papel da vistoria sob as normas vigentes na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e IBAPE;
- ◆ Explorar os benefícios da contratação de profissionais habilitados.

CAPÍTULO 1

VISTORIA E MÉTODOS



1.1

Definição de vistoria

Vistoria é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.



*Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, do CONFEA
(Conselho Federal de Engenharia e Agronomia)*

Vistoria é uma **inspeção detalhada** realizada por um **profissional qualificado** com o objetivo de avaliar as condições de um bem, como imóveis, veículos ou equipamentos.

Durante a vistoria, verifica-se o estado de conservação, conformidade com normas técnicas e segurança, permitindo assim, identificar possíveis falhas, irregularidades ou necessidades de manutenção.

1.2 O que é uma vistoria de entrega de obra

A vistoria de entrega de obra tem como finalidade **dar subsídios ao incorporador/construtor ou ao agente financiador e/ou investidor** na formalização do termo de conclusão das obras realizadas, de forma a verificar se todos os serviços contratados foram efetivamente executados.

Poderá, ainda, ser executada vistoria(s) intermediária(s) (realizada antes da vistoria de entrega), com a finalidade de informar aos agentes as etapas concluídas.

1.3 O que é uma vistoria de recebimento de obra

A vistoria de recebimento de obra tem como finalidade **dar subsídios ao cliente/proprietário** no recebimento das obras realizadas pelo incorporador/construtor, de forma a verificar as condições físicas, de funcionamento e sua conformidade em relação ao memorial descritivo, aos projetos e aos demais documentos do imóvel.



1.4 Exemplos do que deve ser **vistoriado**



A **vistoria das áreas comuns** da edificação deverá abranger todos os espaços de uso coletivo, incluindo, mas não se limitando a: cobertura, fachada, barrilete, casa de máquinas, halls dos pavimentos e de entrada, jardins, gradis, muros de divisa, garagem, passeios de pedestres, playground, quadras esportivas, piscinas, academia de ginástica e salão de festas.

A **vistoria das unidades autônomas** deverá contemplar a inspeção individualizada de cada unidade, com o objetivo de verificar suas condições físicas, o pleno funcionamento dos sistemas e equipamentos, bem como sua conformidade com o memorial descritivo, os projetos executivos e demais documentos contratuais.

As **vistorias em unidades fabris** (ou industriais) têm particularidades importantes quando comparadas a vistorias residenciais ou comerciais. Elas exigem um enfoque técnico mais aprofundado e, frequentemente, o envolvimento de profissionais com conhecimento em engenharia industrial, segurança do trabalho e processos produtivos.



1.5

O que é **recomendado** que seja **vistoriado**



Numa vistoria de entrega e recebimento de obras, é recomendada a verificação de conformidade com o projeto e especificações técnicas.

Os itens a serem inspecionados variam conforme a natureza do imóvel, conquanto podem ser elencados, a título de exemplo, os seguintes itens:

- ♦ Estrutura
- ♦ Alvenaria
- ♦ Revestimentos
- ♦ Pintura
- ♦ Pisos
- ♦ Impermeabilizações
- ♦ Esquadrias
- ♦ Cobertura
- ♦ Paisagismo
- ♦ Instalações Elétricas
- ♦ Instalações Hidrossanitárias
- ♦ Instalações de Gás Canalizado
- ♦ Instalações de Iluminação de Emergência
- ♦ Elevadores
- ♦ Piscinas
- ♦ Playground, entre outros equipamentos
- ♦ Entre outros.

1.6 Qual é a **documentação** a ser analisada



- ◆ Memorial Descritivo
- ◆ Projeto Legal
- ◆ Projeto Arquitetônico
- ◆ Projeto de Instalações Elétricas
- ◆ Projeto de Instalações Hidrossanitárias
- ◆ Projeto de Instalações de Gás Canalizado
- ◆ Projeto de Acessibilidade
- ◆ Projeto de Paisagismo
- ◆ Projeto de Elevadores
- ◆ Entre outros.

Recomenda-se também a solicitação e verificação de **certificados** como:

- ◆ Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras
- ◆ Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
- ◆ Certificado de Ensaio de Pressurização em Extintores de Incêndio

Bem como a entrega, ao responsável pelo imóvel, síndico ou proprietário, dos seguintes **manuals**:

- ◆ Manual de Uso, Operação e Manutenção
- ◆ Manual do Proprietário
- ◆ Manual do Síndico



1.7 Como é feito o registro do que é vistoriado



O registro da vistoria é feito por meio de um laudo técnico, conforme preconizam as normativas vigentes (ABNT NBR e IBAPE). Nesse laudo são documentadas as constatações observadas durante a vistoria. Devem ser descritas tanto as conformidades, como eventualmente, a existência de não conformidades ou anomalias.

O documento inclui fotos, descrições técnicas e referências aos itens inspecionados, servindo como base para correções, caso necessárias e, como evidência do estado da obra no momento da vistoria. O laudo deve ser assinado pelo responsável técnico.

1.8 Informações mínimas a conter no laudo técnico



- ◆ Identificação do solicitante
- ◆ Identificação do objeto da vistoria
- ◆ Objetivo e finalidade
- ◆ Local e data das diligências
- ◆ Pressupostos, ressalvas e condições limitantes
- ◆ Metodologias adotadas
- ◆ Descrição técnica da obra e dos sistemas vistoriados
- ◆ Diretrizes e procedimentos adotados
- ◆ Considerações da documentação apresentada
- ◆ Checklist de verificação
- ◆ Relatório fotográfico
- ◆ Considerações finais
- ◆ Assinatura e identificação pelo responsável técnico pela elaboração do laudo
- ◆ Relação de anexos e apêndices
- ◆ Referências

1.9

Finalidade



O Laudo de Vistoria de Entrega e Recebimento de Obras deve ser elaborado de forma individualizada, ou seja, cada imóvel, unidade autônoma ou etapa da obra vistoriada deve possuir um laudo específico.

Essa individualização permite uma análise mais precisa das condições da edificação no momento da entrega, facilita o rastreamento de eventuais inconformidades técnicas e construtivas, além de garantir a correta documentação do estado de funcionamento dos sistemas e acabamentos de cada unidade.

Adotar essa prática é essencial para assegurar a transparência do processo, resguardar os direitos tanto do incorporador/construtor quanto do proprietário e estabelecer um histórico técnico confiável da edificação, servindo como referência em caso de questionamentos futuros.



CAPÍTULO 2

PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS



2.1 Responsável pela vistoria e laudo

O profissional com habilitação para a execução de Vistoria de Recebimento e Entrega de Obras e da redação do Laudo é aquele que possui **formação acadêmica específica e registro no respectivo Conselho de Classe**. Nesse contexto, destacam-se Engenheiros e Arquitetos, devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR).

2.2 Equipes multidisciplinares

A abordagem multidisciplinar em vistorias permite uma avaliação mais abrangente e precisa, cobrindo diversos aspectos técnicos e especializados. Por integrar diferentes expertises, ela garante a identificação antecipada e completa dos problemas.

2.3 Responsabilidades envolvidas nesse tipo de atuação

As responsabilidades envolvidas nesse tipo de atuação possuem natureza civil e criminal. Quando um profissional habilitado não é contratado, o requerente assume integralmente essas responsabilidades.

É obrigatório exigir do vistoriador a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou um Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), documentos que formalizam a responsabilidade técnica sobre o serviço realizado.

CAPÍTULO 3

TERMOS E DEFINIÇÕES

3.1 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

A ABNT é uma **entidade que estabelece normas e padrões técnicos no Brasil**. Sua função é criar e revisar normas para garantir a qualidade e segurança em diversos setores, como construção, produtos e serviços, promovendo uniformidade e padronização para assegurar a conformidade técnica e segurança.

3.2 Norma Brasileira Regulamentadora (NBR)

A NBR nada mais é do que uma **norma técnica elaborada pela ABNT** que estabelece requisitos e diretrizes para garantir a qualidade, segurança e eficiência em diversos setores.

As Normas Brasileiras da ABNT são utilizadas para padronizar procedimentos e práticas, garantindo conformidade com padrões técnicos específicos em produtos, serviços e processos.

3.3 Aspectos normativos

De acordo com o **item 7.3.3.6 da NBR 13752**, a Vistoria de Entrega e Recebimento da Obra tem como finalidade verificar, por meio de documentação e análise técnica, o cumprimento dos requisitos e padrões previamente definidos no projeto, nas normas técnicas aplicáveis e nas especificações contratuais.

Durante a inspeção, realiza-se a verificação da conformidade dos sistemas, componentes e acabamentos da edificação, bem como a identificação e caracterização de eventuais anomalias construtivas, falhas de execução, manifestações patológicas e demais não conformidades observadas na data da vistoria.

CAPÍTULO 4

VISTORIA E LAUDO

4.1 Porque os **procedimentos normativos** não dispensam a realização de *vistoria in loco*

As normas não dispensam as vistorias realizadas *in loco* porque são justamente as inspeções realizadas no local que garantem a constatação da real situação do imóvel e sua conformidade com os requisitos técnicos e de segurança.

A avaliação física permite verificar condições reais, identificar problemas não evidentes em documentos e assegurar que as especificações normativas foram corretamente aplicadas e mantidas.

4.2 Natureza sensorial da vistoria

A vistoria *in loco* é de grande importância, pois proporciona uma avaliação detalhada e dinâmica das condições reais da obra, permitindo a identificação de problemas que podem passar despercebidos em fotografias.

A inspeção física possibilita a verificação de aspectos estruturais, funcionais e de segurança, assegurando uma compreensão completa e precisa das conformidades e deficiências da construção.

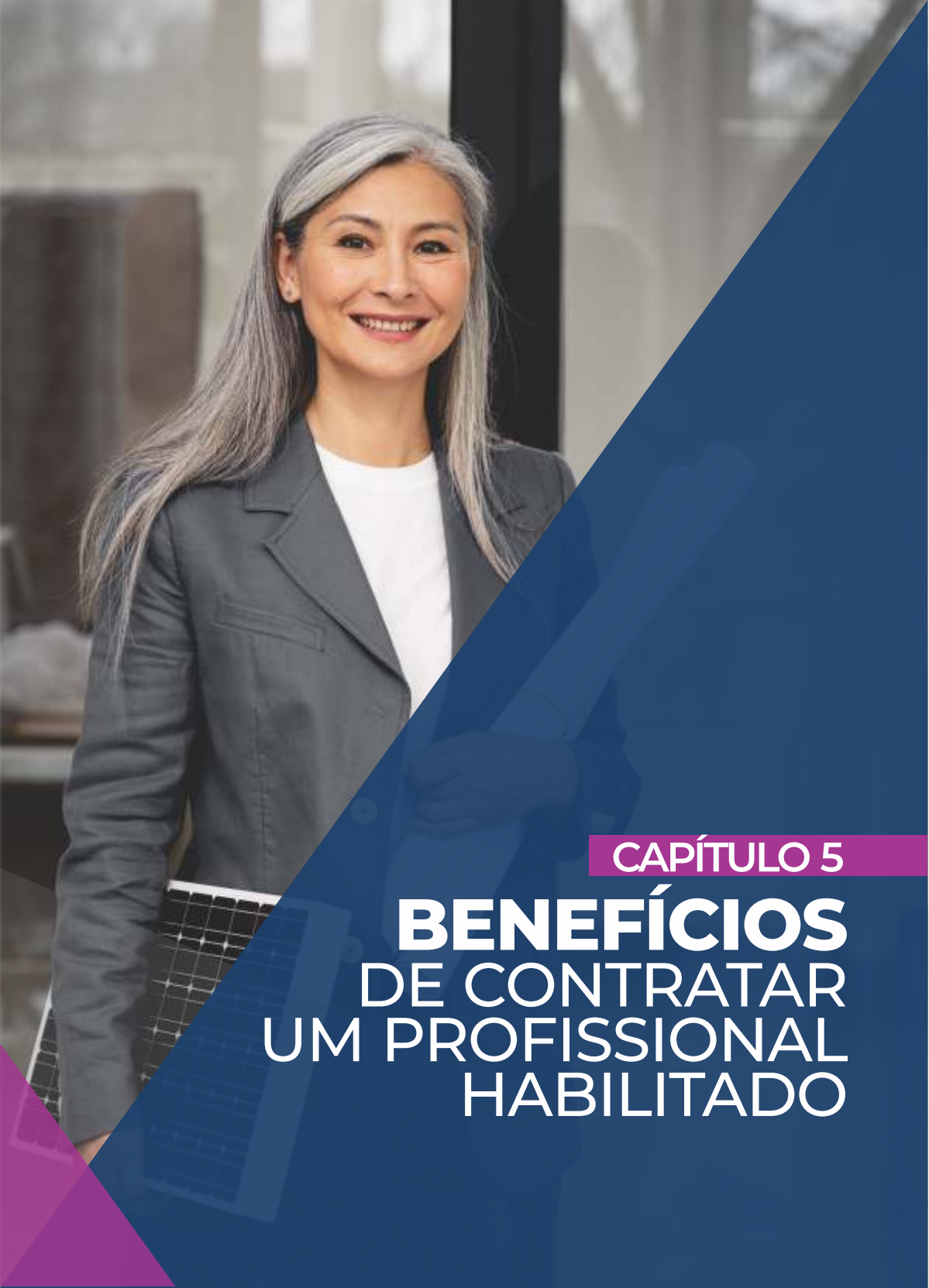
Devem ser vistoriados componentes e sistemas aparentes e acessíveis.

4.3 Resultados da vistoria

As vistorias precisam ser bem executadas e, como resultado, produzir um **Laudo de Engenharia Fundamentado**, com base nas normativas vigentes e legislações pertinentes.

Ressalta-se que a vistoria não é atividade meramente visual ou fotográfica, mas, uma inspeção sensorial dos sistemas construtivos.

Nesta vistoria, não é de responsabilidade do profissional indicar soluções técnicas de reparação, caso seja necessária.



CAPÍTULO 5

BENEFÍCIOS DE CONTRATAR UM PROFISSIONAL HABILITADO

5.1 **Segurança e responsabilidade**

Os profissionais habilitados possuem formação acadêmica e registro em conselho, assegurando competência, conformidade com normas, regulamentações e responsabilidade legal.

5.2 **Identificação e mitigação de problemas**

A identificação de anomalias e não conformidades durante a vistoria de recebimento e entrega de obras é fundamental para assegurar a qualidade, segurança e conformidade técnica da construção.

Detectar eventuais falhas de forma precoce permite a implementação de soluções corretivas eficazes, evitando o agravamento de problemas, retrabalhos e custos adicionais.

Além disso, a mitigação tempestiva dessas inconformidades contribui para a redução de impactos técnicos e operacionais, garante o atendimento às normas e especificações aplicáveis e promove a funcionalidade, desempenho e durabilidade das edificações e dos sistemas construtivos.



ENCONTRE
PROFISSIONAIS
HABILITADOS E
CAPACITADOS
PARA SUAS
VISTORIAS

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia possui, em seus quadros de associados, profissionais extremamente qualificados para a realização das vistorias de entrega e recebimento de obras.

Nada obstante, essa instituição oferece cursos de extensão e atualização profissional ininterruptamente e preconiza a adoção das melhores práticas profissionais.

Lembre-se:

Vistorias bem realizadas por profissionais habilitados e capacitados, como arquitetos e engenheiros, proporcionam segurança, justiça e transparência para todos.

Foi um prazer estar com você nessa jornada.
Surgindo dúvidas no universo das vistorias, é só entrar em contato com o IBAPE-PR.

**ENCONTRE UM
PROFISSIONAL
ASSOCIADO
DO IBAPE-PR**



IBAPE-PR
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ♦ **ABNT NBR 9050** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 4ª ed. Rio de Janeiro, 2021.
- ♦ **ABNT NBR 13752** – Perícias de engenharia na construção civil. 2ª ed. Rio de Janeiro, 2024.
- ♦ **ABNT NBR 16747** – Inspeção Predial: Diretrizes, Conceitos, Terminologias e Procedimentos, 2020.
- ♦ **Interfaces prediais:** hidráulica, gás, segurança contra incêndio, elétrica, telefonia, sanitários acessíveis, NBR 15575: edificações habitacionais – desempenho e BIM – nova forma de projetar. 3ª ed. São Paulo: Blucher, 2023.
- ♦ **Manual de engenharia diagnóstica:** desempenho, manifestações patológicas e perícias na construção civil. 2ª ed. São Paulo: Leud, 2021.
- ♦ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE-SP. **Norma básica para perícias de engenharia do IBAPE-SP.** São Paulo, 2015.
- ♦ PUJADAS, Flávia Z. A. et. al. **Procedimentos técnicos fundamentais nas vistorias das perícias de engenharia da construção civil.** In:
- ♦ FIGUEIREDO, Flavio F. (coord.). **Perícias de engenharia: uma visão contemporânea.** 1ª ed. São Paulo: Leud, 2022, p. 133-168.

**VOCÊ É ENGENHEIRO/A
OU ARQUITETO/A?**

Seja um Associado
CONHEÇA OS BENEFÍCIOS
www.ibapepr.org.br

A Mútua
é muito mais

O POR TU NI DA DES

O profissional registrado no Crea pode ter muito mais facilidades
para encarar os desafios de cada dia.



BENEFÍCIOS
SOCIAIS



CARACTERIZAÇÃO
E ESPECIALIZAÇÃO



Saúde para
VOCÊ e SUA FAMÍLIA



PROTEÇÃO
E SEGURANÇA



PREVIDÊNCIA
PRIVADA EXCLUSIVA



DESCONTOS
E CRÉDITOS



TECNOLOGIA E
DESENVOLVIMENTO



BENEFÍCIOS
REEMBOLSÁVEIS

CONHEÇA MAIS SOBRE A MÚTUA EM mutua.com.br

 [mutuaparana](https://www.instagram.com/mutuaparana)

 (41) 3253-5446

 pr@mutua.com.br

Precisa de Vitória?
**ENCONTRE UM PROFISSIONAL
ASSOCIADO AO IBAPE-PR**



Conteúdo: **IBAPE-PR**
Diagramação: **mumarketing**