

VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS

IMPORTÂNCIA DAS FASES

X

CUSTOMIZAÇÃO DO MANUAL DO SÍNDICO

Palestrante: Engº. Civil Aurélio José Lara

Novembro/2021



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.1 Conceito:

Vistoria de Entrega:

Constatação das etapas construtivas executadas na obra, bem como das suas condições físicas e técnicas.

Vistoria de Recebimento:

Constatação das condições físicas, do funcionamento e de conformidade de um imóvel em relação ao memorial descritivo, projetos, e demais documentos.

1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.2 Finalidade:

Vistoria de Entrega:

Dar subsídios ao incorporador na formalização do termo de conclusão das obras realizadas pelo construtor, de forma a verificar se todos os serviços contratados foram efetivamente executados.

Vistoria de Recebimento:

Dar subsídios ao cliente no recebimento das obras realizadas pelo incorporador, de forma a verificar as condições físicas, o funcionamento e sua conformidade em relação ao memorial descritivo, projetos e demais documentos.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.3 Motivação:

Gestão:

- Qualidade
- Obrigação comercial (Manual do Síndico e Manual do Proprietário)

Cautelar:

- Ação preventiva do departamento de assistência técnica
- Precaução quanto a eventuais ações judiciais

1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.4 Da questão legal:

Norma NBR 14.037 (Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações) da ABNT.

Estabelece o conteúdo a ser incluído no Manual de operação, uso e manutenção das edificações com recomendações para sua elaboração e apresentação:

- Manual para unidades autônomas (Manual do Proprietário)
- Manual para áreas comuns (Manual do Síndico)

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.5 Das formas de contratação:

Vistoria de Entrega:

Contratada pelo Incorporador: Verificar se os serviços por ele contratados foram efetivamente executados pelo construtor.

Contratada pelo Construtor: Verificar se os serviços contratados pelo Incorporador foram efetivamente executados.

1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.5 Das formas de contratação:

Vistoria de Entrega:

Contratada pelo Incorporador: Verificar se os serviços por ele contratados foram efetivamente executados pelo construtor.

100% concluída

Por etapas da obra

Contratada pelo Construtor Verificar se os serviços contratados pelo Incorporador foram efetivamente executados.

TOTAL OU PARCIAL

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



1. DA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1.5 Das formas de contratação:

Vistoria das Áreas Comuns

Deverá contemplar por exemplo a vistoria do telhado de cobertura, fachada, barrilete, casa de máquinas, hall de escada, hall de entrada, jardins, gradis, muro de divisa, garagem, passeio de pedestres, playground, quadras, piscinas, academia de ginástica, salão de festas, dentre outros ambientes de uso comum da edificação, para fins de verificar as condições físicas, o funcionamento, a sua conformidade em relação ao memorial descritivo e dar subsídios para a elaboração do Manual do Síndico.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

2.1 Análise dos projetos, memoriais descritivos e demais documentos:

Preliminarmente à realização da (s) vistoria (s) devem ser conhecidas e estudadas as especificações e demais diretrizes de natureza técnica ou informativa contidas na documentação disponibilizada pelo contratante, que deve ser explicitada no laudo.

Deve-se analisar:

- Projeto legal (Municipalidade e CBM);
- Projetos executivos (arquitetura, hidráulica e elétrica – afins);
- Memorial descritivo;
- Material publicitário.

2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

2.2 Informações a serem coletadas:

Retratação do Estado Físico

Nos casos em que o objetivo seja apenas e tão somente retratar o estado físico da obra, devem ser observados e caracterizados todos os sistemas passíveis de visualização, devendo também ser inspecionados todos os elementos que sejam acessíveis ao vistoriador.

Nos casos de vistoria de recebimento, deve-se verificar todo o ambiente construído de forma a confrontar se o que foi executado corresponde de fato com o que foi pactuado em contrato, bem como, com o que está estabelecido no memorial descritivo, se atendo aos processos construtivos aplicados e materiais utilizados.

2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

2.3 Identificação das desconformidades com o objetivo de visar a correção:

Etapas da obra

Quando se tratar de obra ainda não concluída deve haver identificação do foco da vistoria vinculado a sistemas específicos, descrevendo o local ou sistema onde foi identificada a desconformidade.

2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

2.4 Identificação das desconformidades com o objetivo de visar a correção:

- Eventualmente podem ser realizadas vistorias intermediárias complementares, norteadas por checklist's, com o propósito de verificar a realização de reparos e correções.
- Não cabe ao vistoriador indicar soluções técnicas de reparação.
- É recomendável que sejam evitadas observações de caráter amostral. Nos casos em que essa prática seja efetivamente necessária o vistoriador deve explicitar essa condição no laudo de vistoria.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

2.5 Identificação das desconformidades com o objetivo de visar a correção:

- **Vício (aparente e oculto)**
- **Defeito**
- **Avaria**
- **Decrepitude**

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

- Vício (aparente e oculto) - Anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços ou os tornam **inadequados aos fins a que se destinam.....**
- Defeito - Anomalia que pode causar dano efetivo ou representar **ameaça potencial de afetar à saúde ou à segurança.....**

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



2. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

2.6 Etapas da obra em que deverão ser realizadas as vistorias de entrega:

- 1ª Vistoria = Fundações e Estruturas
- 2ª Vistoria = Vedações e coberturas
- 3ª Vistoria = Sistemas hidrossanitários, de proteção contra descargas atmosféricas e de incêndio
- 4ª Vistoria = Revestimentos internos e externos, pisos, esquadrias e vidros, jardins, paisagismo e área de lazer, pedidos de ligações públicas, sistemas eletrônicos, de ar-condicionado, ventilação e calefação, de automação e de comunicação
- A nomenclatura das etapas da obra estão em conformidade com a Tabela 1 da NBR-14.037 da ABNT
- As etapas abrangidas pelas vistorias podem ser alteradas, de acordo com o cronograma da obra

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Obrigado!

Contatos:

E-mail: engaureliolara@gmail.com

Celular: (31) 99615-8049

Escritório: (31) 3532-4920

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

