https://doi.org/10.4322/CBPAT.2022.026

ANÁLISE DA IMPORTÂNCIA DA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA POR MEIO DE 2 ESTUDOS DE CASO REALIZADOS NAS MESMAS EDIFICAÇÕES EM ÉPOCAS DISTINTAS

Gustavo Bonardi Ferreira[1]*, Amanda Caldeira de Souza Maia[2]; Jorge Antonio da Cunha Oliveira[3]
*Autor de contato: gustavobonardiferreira@gmail.com

[1] Engenheiro Civil, Tecnoplan Engenharia LTDA, Brasília, Brasil
[2] Engenheira Civil, Tecnoplan Engenharia LTDA, Brasília, Brasil
[3] DSc. Engenheiro Civil, Tecnoplan Engenharia LTDA, Brasília, Brasil

RESUMO

A contratação de uma vistoria cautelar de vizinhança tornou-se uma prática comum por parte das construtoras de edificações em Brasília. A elaboração deste documento possibilita o registro das situações que encontram-se as edificações vizinhas antes do início das obras, evitando assim diversos constrangimentos e percalços que costumavam ocorrer com os proprietários de lotes e edificações adjacentes aos canteiros. Deste modo, para evitar conflitos que costumam chegar a níveis judiciais, as construtoras passaram a compreender a necessidade da elaboração, por um profissional devidamente habilitado e capacitado, do laudo de vistoria cautelar de vizinhança. Tendo em vista a importância das vistorias de vizinhança, a análise da influência das etapas de execução da obra nos edifícios adjacentes enfatiza e ressalta os principais pontos a serem vistoriados, além de permitir visualizar casos em que este documento pode interferir beneficiando a relação agradável de vizinhança. Objetivando enfatizar as vantagens de elaborar uma vistoria cautelar de vizinhança, este trabalho busca apresentar por meio de estudos de casos, situações que foram favorecidas por estes laudos técnicos, onde foi possível evidenciar os efeitos do canteiro de obra nas edificações vizinhas inspecionadas.
Palavras-chave: Inspeção predial; Laudo técnico; Vistoria cautelar de vizinhança

ABSTRACT

Requesting a precautionary neighborhood inspection has become a common procedure practiced by building builders in Brasília. The preparation of this document makes it possible to record the preliminary phases of the construction, thus avoiding various constraints and mishaps that used to occur with the owners of lots and buildings near the working sites. In this way, to avoid disputes that usually reach judicial levels, construction companies began to understand the importance of requesting the preparation of this technical report by a duly licensed and qualified professional. In view of the importance of neighborhood inspections, the analysis of the influence of the stages of construction in the adjacent buildings emphasizes and highlights the main points to be inspected, in addition to cases in which this document can interfere benefiting the pleasing neighborhood relationship. In order to clarify the advantages of carrying out a precautionary inspection of the neighborhood, this study seeks to show, through case studies, situations that were favored by the technical reports, and highlighting the effects of constructions sites on neighboring buildings.
Keywords: Building inspection; Technical report; Neighborhood precautionary inspection

1. INTRODUÇÃO

A constante valorização das inspeções prediais e vistorias de edificações favorecem as diversas vantagens que podem ser obtidas por meio da elaboração de Laudos Técnicos na área da construção civil. Garantir a avaliação do desempenho dos sistemas construtivos, localizar falhas construtivas em situações de entrega de obra e indicar necessidade de realização de intervenções corretivas e preventivas costumam ser as principais solicitações na contratação de profissionais engenheiros especialistas em perícias e avaliações.

Somada à estas valiosas ferramentas, os laudos de vistoria cautelar de vizinhança possuem grande relevância para as etapas de execução de uma obra. Além de representar valores percentuais extremamente inferiores aos demais custos da construção de uma edificação, este documento evita desgastes entre os responsáveis pelas obras e os proprietários de lotes e residências vizinhas, devendo ser visto como item primordial a ser considerado nos serviços preliminares de construção (SARNO *et.al*, 2017).

Com a crescente utilização de fundações mais robustas, que são executadas com auxílio de equipamentos que muitas vezes produzem vibrações excessivas, assim como grandes movimentações do solo, além de em alguns casos promover o rebaixamento dos lençóes freáticos, a NBR 12722 (ABNT, 1992) destaca a necessidade de realização da vistoria cautelar de vizinhança:

> Toda vez que for necessário resguardar interesses às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento e estabilização, rebaixamento de lençol d'água, serviços provisórios ou definitivos a realizar, deve ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria, da qual devem resultar os seguintes elementos:
> a) planta de localização de todas as edificações e logradouros confinantes, bem como de todos os logradouros não-confinantes, mas suscetíveis de sofrerem algum dano por efeito da execução da obra;
> b) relatório descritivo com todos os detalhes que se fizerem necessários a cada caso, das condições de fundação e estabilidade daquelas edificações e logradouros, além da constatação de defeitos ou danos porventura existentes nelas.

Conforme mencionado, e para garantir a execução satisfatória de uma vistoria de vizinhança, atualmente temos a Norma de inspeção predial (IBAPE, 2012) e Norma de vistoria de vizinhança (IBAPE, 2013), além da NBR 16747 (ABNT, 2020) que estabelecem diretrizes e disponibilizam orientações ao profissional que venha a realizar a inspeção. Estas referências normativas estabelecem que estas vistorias podem ser realizadas por engenheiros e arquitetos devidamente habilitados pelos respectivos conselhos de classe, sendo de responsabilidade do profissional a sua capacitação e competência na realização deste serviço.

Dado o exposto, o inspetor deve realizar a vistoria, definida na NBR 16747 (ABNT, 2020) como "processo de constatação, no local, predominantemente sensorial, do comportamento em uso da edificação, por ocasião da data de vistoria (diligência)", de modo a registrar o estado atual das edificações que circunvizinham a edificação, registrando o estado de conservação, e as manifestações patológicas presentes nos sistemas construtivos.

Para a definição dos critérios de inspeção e elaboração do laudo de vistoria cautelar de vizinhança, a NBR 13752 (ABNT, 1996) destaca diversas recomendações que atribuem maior valor ao documento e validam os registros realizados. Dentre estas recomendações destaca-se a relevância

de os registros fotográficos serem datados pelos profissionais além da importância da emissão da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) referente ao laudo elaborado.

Complementarmente MORATO (2015) traz ainda a necessidade da apresentação dos registros e documentações por meios oficiais, tendo documentos como fichas de inspeções, autorizações assinadas pelos responsáveis dos lotes adjacentes e projetos anexados ao laudo. A entrega formal destas documentações é tratada por ARAÚJO (2021) como fator determinante para possíveis disputas judiciais nesta situação entre vizinhos, enfatizando que o laudo técnico de vistoria cautelar de vizinhança deve ser entregue tanto ao construtor, como aos proprietários dos lotes adjacentes.

Tendo em vista a importância da realização destas vistorias, este trabalho busca enfatizar, por meio de estudos de caso em Brasília, diferentes situações em que a elaboração do laudo técnico de vizinhança foi proveitosa tanto para os responsáveis pela execução da obra, quanto para as edificações vizinhas, evitando conflitos e favorecendo as políticas de boa vizinhança.

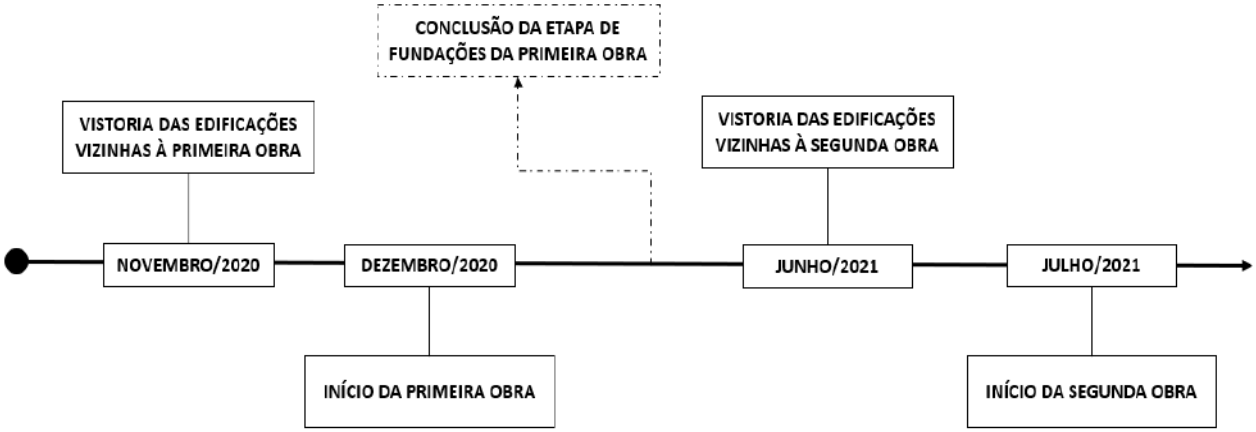
Para favorecer esta análise, utilizou-se de dois estudos de caso em que foram realizados laudos de vizinhança, onde foi necessário vistoriar, em épocas diferentes, duas edificações que já encontravam-se concluídas e habitadas. Deste modo foi possível, durante a vistoria de vizinhança realizada antes do início da segunda obra, analisar e identificar os efeitos da primeira sobre as edificações vizinhas.

2. METODOLOGIA DAS INSPEÇÕES

Para auxiliar as inspeções e informar os responsáveis pelas edificações vizinhas, registra-se também as características das edificações que serão executadas, atentando-se principalmente ao tipo de fundação. Nos casos das edificações em estudo, as características das edificações possuem padrão semelhante devido ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, e por lotes serem próximos, os tipos de fundações são semelhantes. Visto isto, foi registrado que ambas as edificações serão compostas por 7 pavimentos tipo, Pilotis e 2 subsolos, e as fundações serão majoritariamente do tipo rasa, escavadas com auxílio de rompedor hidráulico.

Após a coleta de informações, as vistorias de vizinhança foram realizadas em datas pré-agendadas com os profissionais responsáveis pelas obras que seriam iniciadas e representantes legais das edificações inspecionadas, conforme linha do tempo da Figura 1.

Figura 1 – Linha do tempo do início das obras e vistoria das edificações vizinhas



Fonte: os autores

Em ambos os casos, nos dias das inspeções, os canteiros de obras estavam em fase inicial de montagem dos alojamentos e cercamentos dos canteiros. Esta etapa é devidamente apontada, por meio de fotografias datadas, para registrar que os procedimentos de movimentações de terra e escavações não haviam iniciado, ou seja, as manifestações patológicas observadas na data das vistorias não seriam ocasionadas por fatores relacionados a execução das obras.

2.1 Delimitação das áreas de influência

Após a verificação da etapa da construção, delimitou-se as áreas de inspeção de forma a focalizar as vistorias nas regiões de influência do canteiro de obras, buscando averiguar e registrar as manifestações patológicas presentes nos locais preferencialmente voltados para a obra. Em ambos os casos houve a necessidade de inspecionar as mesmas edificações, porém com áreas de influência parcialmente semelhante.

Na Figura 2 e 3 são apresentadas as imagens de satélite obtidas em datas próximas aos inícios das referentes obras, junto a croquis indicando as áreas de influência dos canteiros de obras, sendo o contorno em vermelho definindo a obra de contratação do laudo de vistoria de vizinhança, e as marcações em azul indicando as regiões de influência da obra.

Figura 2 – Imagem de satélite e croqui referente à área de influência do 1º canteiro de obras



Fonte: *Google Earth* (Data: 27/01/2021)

Figura 3 - Imagem de satélite e croqui referente à área de influência do 2º canteiro de obras



Fonte: *Google Earth* (Data: 30/07/2021)

2.2 Realização das vistorias

Mediante a aprovação dos responsáveis legais pelas edificações habitadas, as vistorias foram realizadas nas áreas de influência objetivando identificar e registrar as manifestações patológicas que surgiram anteriormente a execução das obras. Dado o exposto, buscou-se analisar com maior ênfase os subsolos das edificações, o pavimento térreo e as fachadas nas regiões próximas aos canteiros de obra.

3. INSPEÇÕES DAS EDIFICAÇÕES VIZINHANÇAS

3.1 Vistoria nas áreas de influência do 1º canteiro de obras

A vistoria nos edifícios adjacentes ao 1º canteiro de obras foi realizada no dia 03/11/2020, data em que a 2ª obra não havia iniciado, e o lote encontrava-se sem utilização.

As principais manifestações patológicas identificadas nos subsolos, térreo e fachadas foram devidamente registradas com utilização de câmera fotográfica e auxílio de fissurômetro, conforme exemplificado nas Figuras 4, 5, 6 e 7.

Figura 4 – Fissuras na laje do subsolo da edificação habitada “A”



Fonte: os autores

Figura 5 – Fissuras nas calçadas da edificação habitada “A”



Fonte: os autores

Figura 6 – Fissura no piso cerâmico do Pilotis da edificação habitada “B”



Fonte os autores

Figura 7 – Fissuras no revestimento cerâmico dos panos de fachada da edificação habitada “B”



Fonte: os autores

3.2. Vistoria nas áreas de influência do 2º canteiro de obras

A segunda vistoria cautelar de vizinhança ocorreu no dia 11/06/2021, data em que a 1ª obra estava iniciando as concretagens do primeiro pavimento e as etapas de grande movimentação de solo e execução das fundações haviam sido totalmente concluídas.

As manifestações patológicas identificadas, apontadas nas Figuras 9, 10 e 11, foram em geral semelhantes aos registros realizados para a primeira inspeção, sendo de destaque o fato de que as fissuras identificadas na laje do subsolo terem passado por manutenções corretivas, conforme Figura 8.

Figura 8 – Fissuras no subsolo da edificação habitada “A” com fitas adesivas utilizadas durante as manutenções corretivas



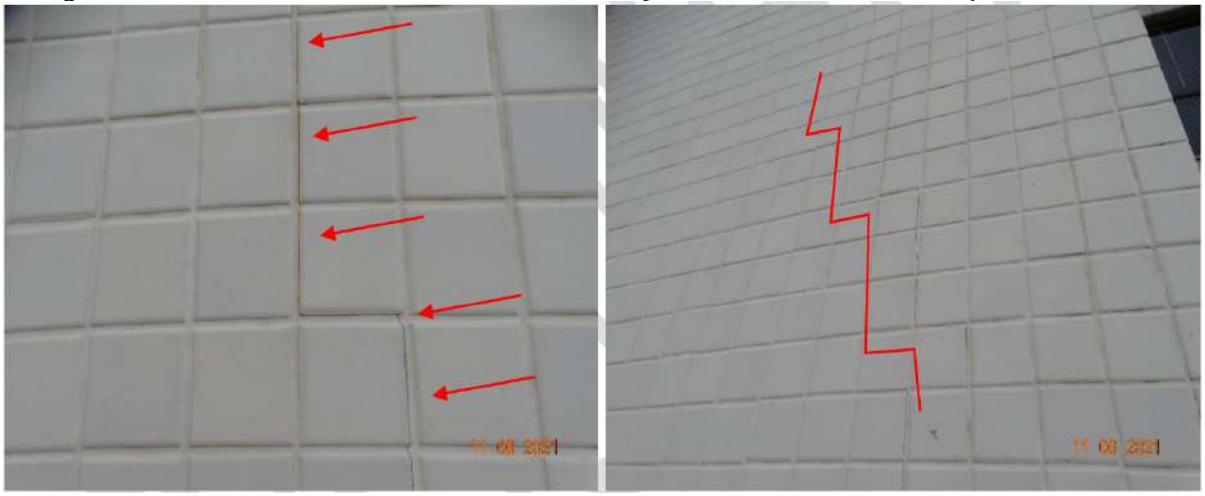
Fonte: os autores

Figura 9 – Fissuras nas calçadas da edificação habitada “A”



Fonte: os autores

Figura 10 – Fissuras no revestimento cerâmico dos panos de fachada da edificação habitada “B”



Fonte: os autores

Figura 11 – Desplacamentos no revestimento cerâmico dos panos de fachada da edificação habitada “B”



Fonte: os autores

4. ANÁLISE COMPARATIVA DAS INSPEÇÕES

Após a realização da segunda vistoria cautelar de vizinhança, foi possível não só registrar o estado atual das edificações vizinhas, como também identificar possíveis manifestações patológicas causadas pela 1ª obra sobre as áreas de influência.

Em um local em específico da edificação habitada “A”, indicado na Figura 12, foi detectado uma região onde verificou-se um afundamento do solo, danificando parte dos revestimentos, possivelmente devido às movimentações e vibrações causadas pela obra.

Figura 12 – Região afetada pelo 1º canteiro de obras



Fonte: os autores

Neste local, a cerca de 2 metros do 1º canteiro de obras, foram realizados registros fotográficos em ambas as inspeções, sendo possível relacionar a causa da manifestação patológica às interferências realizadas pelas execuções da obra, vibrações excessivas e movimentações de solo.

O registro fotográfico da região realizado na 1ª vistoria encontra-se apresentado na Figura 13, enquanto a imagem coletada na 2ª vistoria, cerca de 07 meses depois, é visualizada na Figura 14.

Figura 13 – Região na área de influência de ambas as obras, vistoriada no dia 03/11/2020



Fonte: os autores

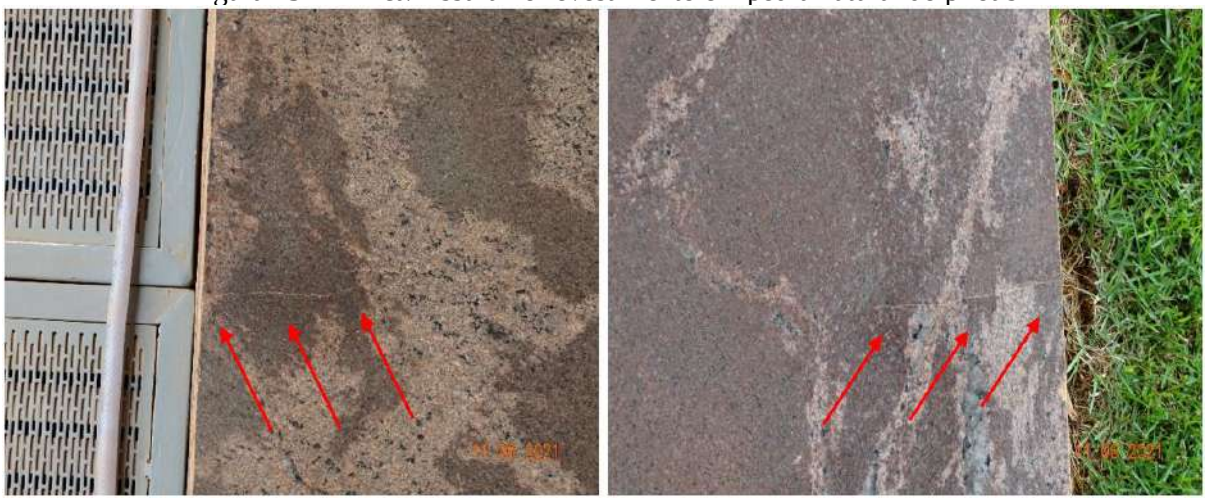
Figura 14 – Região na área de influência de ambas as obras, vistoriada no dia 11/06/2021



Fonte: os autores

O surgimento desta manifestação patológica sugere que a obra pode ter afetado parte dos demais componentes presentes nesta região da área de influência, deste modo, verificou-se também o restante das calçadas e revestimentos da proximidade, onde foi possível identificar a presença de fissuras, conforme Figura 15 e Figura 16, não identificadas na 1ª inspeção.

Figura 15 – Trinca/Fissura no revestimento em pedra natural do pilotis



Fonte: os autores

Figura 16 – Fissuras nas calçadas



Fonte: os autores

5. CONCLUSÕES

Ao observar e apontar as diversas manifestações patológicas presentes nas edificações vizinhas antes e depois da execução de uma obra, nota-se a grande importância da realização dos laudos de vistoria cautelar de vizinhança. Sem elaboração deste documento, seria impossível ter uma referência de valor para analisar se o surgimento destas manifestações patológicas ocorreu em decorrência das etapas executivas da obra, ou se já encontravam-se presentes anteriormente ao início dos procedimentos construtivos.

Devido a coincidência de solicitação de elaboração de ambos os laudos técnicos nas mesmas regiões de influência, foi possível por meio deste estudo verificar ocasiões que possivelmente

resultariam em conflitos entre os lotes vizinhos, que foram facilmente solucionados por ter este documento em mãos.

Salienta-se ainda que neste estudo de caso foi possível apontar uma situação em que o canteiro de obras influenciou no surgimento de danos aos componentes da edificação vizinha, porém, é necessário ressaltar também que as diversas manifestações patológicas identificadas e registradas nos laudos técnicos pouparam as construtoras de possíveis solicitações indevidas das vizinhanças.

Dado o exposto, destaca-se a forma como a elaboração do laudo de vistoria cautelar de vizinhança permite resguardar tanto a parte construtora, quanto as edificações e lotes vizinhos ao canteiro de obra. Deste modo, o apontamento da responsabilidade de recuperação de componentes afetados pode ser realizado com maior facilidade, favorecendo as relações de boa vizinhança e fornecendo maior agilidade na solução de possíveis conflitos.

6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12722: **Discriminação de serviços para construção de edifícios**. Rio de Janeiro, 1992.

SARNO, JOSÉ *et al*. **Vistoria cautelar de vizinhança para produção antecipada de prova**. Foz do Iguaçu, 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. **NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NACIONAL.** São Paulo, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. **NORMA DE VISTORIA DE VIZINHANÇA – Procedimentos básicos executivos.** São Paulo, 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 16747: **Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento**. Rio de Janeiro, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 13752: **Perícias de engenharia na construção civil**. Rio de Janeiro, 1996.

MORATO, ADRIANO S. **A importância da vistoria cautelar na construção civil**. Orientador: Adriano de Paula e Silva.2015. 48 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Escola de Engenharia da UFMG, Belo Horizonte, 2015.

ARAÚJO, MICKAELLA R. **A importância da vistoria cautelar de vizinhança e a elaboração de um laudo**. Orientador: Jorge A. C. Oliveira. 2021. 14 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, FATECS, Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2021.