

SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO	11
-----------------------	----

02. ASPECTOS LEGAIS	15
2.1 CÓDIGO CIVIL E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	16
2.2 DIREITO DE VIZINHANÇA	17
2.3 PREJUÍZOS ACAUTELADOS POR VISTORIAS DE VIZINHANÇA	18
2.4 VISTORIA CAUTELAR NO ÂMBITO DA PERÍCIA	19
2.4.1 Vistoria Cautelar no Âmbito Extrajudicial	21
2.5 RESPONSABILIDADE CIVIL E À OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR	21
2.6 RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	23
2.7 IMPORTÂNCIA DOS REGISTROS	23

03. ASPECTOS NORMATIVOS	25
3.1 NORMA BRASILEIRA 12722 – DISCRIMINAÇÃO DE SERVIÇOS PARA A CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	26

3.2	NORMA BRASILEIRA 15575 – EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO	27
3.3	NORMA BRASILEIRA 7678 – SEGURANÇA NA EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO	27
3.4	NORMA BRASILEIRA 9061 – SEGURANÇA DE ESCAVAÇÃO A CÉU ABERTO	28
3.5	NORMA BRASILEIRA 6122 – PROJETO E EXECUÇÃO DE FUNDAÇÕES	28
3.6	NORMA BRASILEIRA 13752 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL	29
3.7	NORMAS DO IBAPE	29

04.	PRINCIPAIS MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS	31
4.1	FISSURAS E TRINCAS	32
4.1.1	Fissuras por Movimentação Térmica	33
4.1.2	Fissuras por Movimentação Higroscópica	36
4.1.3	Fissuras em Estruturas de Concreto Armado	38
4.1.4	Fissuras por Sobrecarga em Alvenarias	39
4.1.5	Fissuras Causadas por Recalques de Fundação	41
4.1.6	Rebaixamento do Lençol Freático	43
4.1.7	Fissuras causadas pela Retração de Produtos à base de Cimento	45
4.1.8	Fissuras causadas por Corrosão das Armaduras	46
4.1.9	Resumo da Configuração Típica de Fissuras	48
4.2	PROBLEMAS RELACIONADOS À UMIDADE	57
4.2.1	Problemas Relacionados à Umidade conforme sua Ocorrência	58
4.2.2	Umidade de infiltração	59
4.2.3	Umidade Ascensional	60
4.2.4	Umidade por Condensação	61

4.2.5	Umidade Acidental (Vazamentos)	63
4.2.6	Eflorescências	64
4.3	CORROSÃO E CARBONATAÇÃO	65
4.4	PROBLEMAS TÍPICOS CAUSADOS POR VIBRAÇÕES	66
4.5	RUÍDOS ORIUNDOS DE OBRAS DE FUNDAÇÃO	69
4.6	DESCONFINAMENTO DO SOLO	70

05. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR

		73
5.1	INTERESSADOS	73
5.2	QUEM PODE ELABORAR O LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR	74
5.3	RAIO DE ABRANGÊNCIA	74
5.4	TRATATIVAS COM OS OCUPANTES	75
5.5	PROCEDIMENTO PARA A REALIZAÇÃO DA VISTORIA	76
5.5.1	Classificação Geral e do Estado de Conservação do Imóvel	77
5.6	APRESENTAÇÃO DO LAUDO	78
5.6.1	Relatório fotográfico	80
5.6.1.1	<i>Código Hash</i>	81
5.6.2	Identificação das Falhas e Anomalias	82
5.6.3	Elaboração de Croquis	84
5.6.4	Registro em Cartório	84
5.7	LAUDO COMPARATIVO	84
5.8	SITUAÇÕES ESPECÍFICAS	87
5.8.1	Vistoria Frustrada	87
5.8.2	Imóvel reclamante e não vistoriado	88
5.8.3	Análise da Evolução das Avarias	88

5.9 VALIDADE DO LAUDO	88
5.10 VISTORIAS POR DRONE	89
CONSIDERAÇÕES FINAIS	93
REFERÊNCIAS	95
ANEXOS	105
ANEXO 1 – CARTA DE COMUNICAÇÃO COM A VIZINHANÇA	105
ANEXO 2 – TABELA DE ROSS-HEIDECKE (IBAPE/SP)	106
ANEXO 3 – MODELO DE LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR	108