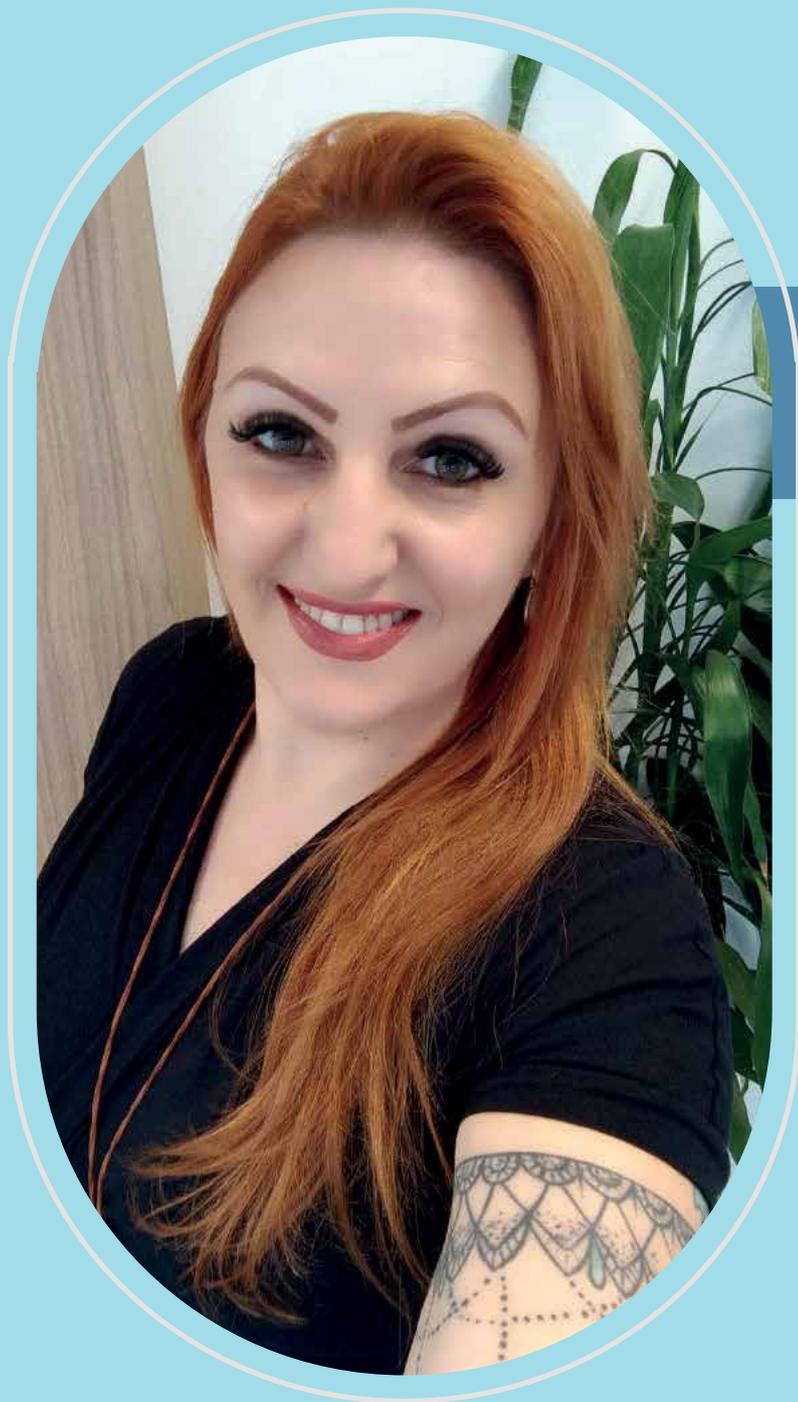


**COMO REALIZAR UMA  
BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA**

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA



## Professora Autora: Gisleine Marchiorato

Gestora financeira, CEO da Gisleine Imóveis, atua como corretora e consultora imobiliária há mais de 23 anos nas áreas de Gestão Administrativa e Financeira, Planejamento Estratégico, Comercial, Vendas e Marketing, com foco na reestruturação de empresas do segmento imobiliário.

## Como realizar uma boa vistoria imobiliária

AUTORA  
GISLEINE MARCHIORATO

DIRETOR PRESIDENTE  
Arnaldo Manoel Alves

DIRETORA DE OPERAÇÕES  
Jaqueline Araújo

COORDENAÇÃO DE CURSOS  
Lisamar Delazeri Castro

COORDENAÇÃO DE PRODUÇÃO DE CURSOS  
Rosa Maria Simone

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO  
Marcos Tadeu Cecone

## Direitos Autorais



INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO  
PROFISSIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Informamos que é de inteira  
responsabilidade do(s) autor(es) a emissão  
dos conceitos.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser  
reproduzida por qualquer meio ou forma  
sem prévia autorização do IBRESP.

A violação dos direitos autorais é crime  
estabelecido na Lei 9.610/98 e punido de  
acordo com o Art. 184 do Código Penal.

## Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Marchiorato, Gislene  
Como realizar uma boa vistoria imobiliária [livro  
eletrônico] / Gislene Marchiorato. -- São Paulo: IBRESP,  
2022.

11.682 kb.

Formato: PDF

ISBN: 978-65-88399-31-6

1. Vistoria imobiliária. 2. Mercado imobiliário.  
3. Corretores de imóveis. I. Título.

CDD-333.33

Sueli Costa - Bibliotecária - CRB-8/5213  
(SC Assessoria Editorial, SP, Brasil)

## Índice para catálogo sistemático:

1. Mercado imobiliário 333.33

## Sumário

### INTRODUÇÃO

- 1 O que é vistoria imobiliária?
- 2 Quem pode fazer vistoria imobiliária
- 3 Vistoria Imobiliária: mais uma fonte de renda aos Corretores de Imóveis
- 4 Vistoria Imobiliária à luz da Lei do Inquilinato
- 5 Percepção preventiva
- 6 Ferramentas necessárias
- 7 Termos, palavras-chave, itens, subitens, acabamentos
- 8 Planilha Detalhada/Laudo
- 9 Testes: elétrica e hidráulica
- 10 Fotos e Vídeos
- 11 Vistoria Imobiliária na venda de imóveis
- 12 Vistoria na locação de imóveis
- 13 Vistoria de entrada e de saída
- 14 Contestação

## INTRODUÇÃO

Por meio deste e-book, será possível compreender o que é Vistoria Imobiliária, como fazer e sua evolução. Mas, para além de saber o que é e como faz, é necessário agregar novos valores na prestação de serviço, inclusive na vistoria imobiliária. Há algum tempo a profissão de corretor de imóveis está passando por importantes mudanças e enfrentando novos desafios, e para ficar por dentro das tendências, é necessário que você esteja sempre atualizado.

Surgem com isso, novos desafios e oportunidades para conhecer novas técnicas e estar antenado às mudanças. É indispensável o conhecimento profundo não só no processo burocrático de negociações imobiliárias, mas também no desenvolvimento de outras funções pertinentes a sua atividade, como a vistoria imobiliária.

Aqui vamos falar um pouco sobre a importância da vistoria em imóveis para locação e também para vendas, uma vez que ela permite comprovar o estado em que o imóvel foi recebido e entregue ao locatário ou locador no início e final de uma transação de locação ou venda de um imóvel.

Abordaremos ao longo do conteúdo sobre essa prática comum no mercado imobiliário, bem como sobre a forma com que você corretor pode elaborar sozinho uma vistoria em um imóvel, considerando todos os fatores importantes para esse laudo.



Esperamos que esse conteúdo possa levar a você o conhecimento necessário para agregar mais valor em sua carreira profissional na área imobiliária.

**Boa leitura!**

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 1

### *O que é vistoria Imobiliária?*

Vamos dar início ao nosso primeiro capítulo fazendo uma pergunta bastante importante! Você já ouviu falar sobre vistoria imobiliária?

Com certeza sim. No entanto, poucas pessoas sabem ou se preocupam com esse “pequeno detalhe” na hora que estão alugando ou comprando um imóvel, não é mesmo? Afinal, a ansiedade de pegar a tão sonhada chave de sua nova moradia, faz com que muitas pessoas assinem todos os documentos da transação sem observar algo que é absolutamente imprescindível verificar: o laudo de vistoria!

Para assegurar uma boa moradia ao seu cliente, você como corretor de imóveis pode evitar surpresas e futuros problemas estruturais no imóvel, aplicando o que aprenderá nesse e-book. A vistoria imobiliária é a avaliação do estado e estrutura de um imóvel com o objetivo de detalhar minuciosamente as condições em que um imóvel está sendo entregue e/ou recebido por um cliente, tanto na locação como na compra e venda de um imóvel.

Na locação de um imóvel, esse laudo inicial assegura ao locatário de que o imóvel possui ou não problemas estruturais dos quais não lhe serão cobrados ao término da locação, assim como garante ao proprietário do imóvel o recebimento dele nas mesmas condições em que foi entregue ao locatário.

O laudo serve para certificar a entrega do imóvel ao locatário em plenas condições de ser utilizado, contudo, também precisa ser devolvido pelo locatário ao locador nas mesmas condições em que o recebeu. Este é descrito de forma detalhada e conferido ao final da locação.

Ou seja, o procedimento funciona como uma garantia para ambas as partes do contrato, deixando claro, exatamente, como o imóvel estava antes da entrega das chaves e como ele deve ser entregue ao fim da locação. Para facilitar, é comum que sejam anexadas fotografias dos itens vistoriados para integrar o laudo, facilitando essa comparação.

Vamos considerar a seguinte situação:

No laudo de vistoria inicial de um imóvel sendo alugado para Pedro, constam as informações a seguir:

### **SALA**

<b>TETO</b>	Pintura usada em acrílico na cor branca com sancas de gesso, 2 pontos de ventilação com grades e manchas de tinta.
<b>PONTO DE LUZ</b>	2 bocais embutidos esmaltados na cor branca conservados, lâmpadas funcionando.
<b>PAREDES</b>	Pintura usada em acrílico na cor branca.
<b>TOMADAS E INTERRUPTORES</b>	Conjunto de espelhos em plástico na cor branca conservados, parte da instalação com canaletas SX em ordem.
<b>ELÉTRICA</b>	1 campainha em plástico na cor branca conservada.
<b>PISO</b>	Cerâmicas usadas na cor branca com manchas e sujeiras.
<b>RODAPÉ</b>	Madeira, pintura usada na cor branca, 1 ponto com inchaço.
<b>PORTA</b>	Madeira frisada, laminada na cor carvalho conservada; Fechadura em metal cromado conservada, sem chave; Fechadura com teclado e senha AMELCO na cor preta funcionando.
<b>CAIXILHO</b>	Madeira, verniz novo.
<b>ARMÁRIO</b>	Laminado na cor branca usado, 2 portas basculante, interior usado, puxadores em ordem, dobradiças e mola de pressão funcionando, 1 mola de pressão cansada.

Observe que no item “Paredes” consta pintura usada na cor branca, correto?

Pois bem, Pedro ao observar que a pintura já era usada, resolveu pintar o imóvel para sua moradia, mas ao invés de manter a cor “branca”, pintou a sala com a cor “amarela”.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

Ao entregar as chaves do imóvel, o proprietário solicitou que Pedro pintasse novamente o imóvel, deixando na cor branca, o que gerou uma contestação por parte de Pedro, já que a pintura era usada.

Note que, uma vez descrito no laudo de vistoria inicial que a cor da pintura da parede era branca, mesmo sendo a pintura já usada, Pedro terá que entregar o imóvel com as paredes com pintura na cor branca, pois existe um laudo de vistoria que garante ao proprietário receber o imóvel nas mesmas condições em que o entregou.

## MAS QUANDO REALIZAR A VISTORIA EM UM IMÓVEL?

### A VISTORIA PODE SER FEITA EM DOIS MOMENTOS:

- **Vistoria de entrada:** feita antes da entrega de um imóvel para venda ou locação, verificando o estado atual do imóvel.
- **Vistoria de saída:** feita para comparar a vistoria inicial e verificar se o locatário está entregando o imóvel nas mesmas condições como recebeu.

O laudo de vistoria de entrada é um documento legal que fará parte de toda a transação imobiliária, seja de locação ou venda e deve ser assinado por todas as partes envolvidas.

### O que é analisado na Vistoria?

Na vistoria são listados minuciosamente os detalhes estruturais do imóvel. Vamos falar um pouco sobre o que não pode deixar de ser visto:

#### Condições gerais da estrutura do imóvel

A área externa do imóvel também deve ser bem observada para elaboração do laudo de vistoria. Para tanto, é fundamental analisar a pintura, se há rachaduras, mofo, infiltrações e outros possíveis problemas, bem como condições das paredes, forros, colunas e vigas.

#### Instalações elétricas e instalações hidráulicas

As instalações elétricas e hidráulicas devem ser consideradas como itens muito importantes para examinar na vistoria do imóvel e sempre que possível, seus testes são indispensáveis. Contudo, nem sempre a energia elétrica e saneamento do imóvel estão ligados, o que impossibilita os testes no momento do laudo.

Orientamos nesse caso, que os testes sejam feitos após as ligações pelo proprietário ou locatário para garantir que tudo esteja funcionando.

Mais adiante em nosso e-book, vamos explicar como realizar os testes.

### Portas e janelas

Quando o assunto é o estado de portas e janelas, devemos considerar arranhões ou danos na pintura, presença de cupins ou sinais de ferrugem, se a abertura e fechamento estão em ordem, funcionamento dos trincos e fechaduras, bem como rachaduras nos vidros.

### Piso e pintura

Em geral, com relação a pintura, devemos mencionar se é nova ou usada, qual a cor da tinta e marca utilizada, presença de rachaduras, infiltrações e manchas. Quando o revestimento é de azulejo, observar rachaduras, furos e trincados além de problemas no rejunte. Sobre o piso, além de especificar o tipo, deve ser observado a presença de riscos e manchas, além do estado geral.

### Móveis

Quando o imóvel está mobiliado, é importante que a vistoria liste e descreva todos os móveis, itens de decoração e eletrodomésticos, atestando inclusive o funcionamento e o estado de conservação de todos os itens.

Tradicionalmente a vistoria de imóveis é impressa. A pessoa que elabora esse laudo colhe todas as informações manualmente ou através de aplicativos para elaboração de vistoria imobiliária e posteriormente organiza todas essas informações detalhadamente por cômodo do imóvel. Geralmente esse processo pode demorar alguns dias.



# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 2

### *Quem pode fazer vistoria imobiliária?*

Já entendemos um pouco sobre o que é a vistoria imobiliária e suas principais aplicações, mas qual é o profissional habilitado para realizar esses laudos?

#### **VAMOS ENTENDER UM POUCO MAIS SOBRE ISSO A SEGUIR!**

Como vimos, a vistoria imobiliária pode ser utilizada tanto para imóvel que está sendo vendido, quanto para imóvel que está sendo alugado, correto?

Dessa forma, é importante entender quais profissionais são responsáveis para cada tipo de laudo. Nos casos de imóvel para VENDA com processos bancários, Engenheiros e Arquitetos são os profissionais habilitados a emitir o Laudo de Avaliação, que possui todas as particularidades estruturais do imóvel.

Nesse caso, para que a vistoria seja aceita, o Engenheiro deve estar registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e o Arquiteto no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Já ao comprar um imóvel novo, o morador pode contratar uma vistoria até 6 meses após a entrega da chave e responsabilizar a Construtora de eventuais problemas surgidos com o uso do imóvel.

Nas transações de imóvel para LOCAÇÃO, o laudo de vistoria pode ser feito por um vistoriador da imobiliária, empresa terceirizada contratada pela imobiliária ou até mesmo pelo corretor de imóveis. Nesse caso, algumas características devem compor o perfil desse profissional.

Vejamos algumas delas:

#### **Atenção aos detalhes**

Uma das principais características para ser um bom vistoriador é estar atento aos pequenos detalhes na estrutura de um imóvel. Detalhes esses que não são percebidos facilmente por todos, como por exemplo: rachaduras, manchas, desgastes, vazamentos, dentre outros.

### Conhecimento técnico

Existem termos técnicos na área imobiliária que são conhecidos pelos profissionais da área e principalmente por você, corretor de imóveis. Esses termos abrangem desde a estrutura hidráulica e elétrica como acabamento de pisos, tipos de janela, tipos de madeira de portas e decorações.

Saber sobre esses termos, estudando sempre que possível a descrição de imóveis conhecidos, demonstra mais segurança e profissionalismo na hora de elaborar um laudo de vistoria.

### Organização

Sabemos que a rotina de um vistoriador ou de um corretor de imóveis é bastante atribulada.

Porém, no caso do vistoriador, além dessa rotina, que por si só já exige organização para ser executada, é necessário que ele também organize suas demandas para que não haja necessidade de retrabalho. O bom vistoriador tem um planejamento detalhado de suas atividades, o que minimiza a possibilidade de erros durante a vistoria.

### Domínio da tecnologia

Antigamente, um vistoriador ia até o imóvel com um formulário impresso e detalhado de cada item existente em cada cômodo de um imóvel. Ali, o profissional rascunhava a caneta a quantidade de itens como tomadas, chaves, lâmpadas etc. e anotava a característica de cada item como tipo de piso, pintura, janelas, portas etc. Ao chegar à empresa, tinha que digitar no computador tudo o que havia rascunhado no formulário. Tudo isso demandava um tempo enorme.

Atualmente, a tecnologia vem dominando o mundo, e não seria diferente para o ramo imobiliário. É muito importante que o vistoriador esteja sempre atento às novas tecnologias, sobretudo àquelas que facilitam seu trabalho. Há hoje uma série de novos programas e aplicativos que auxiliam o vistoriador em suas atividades diárias e que ainda contribuem para realização de um trabalho mais preciso. Como exemplo, podemos citar: [Msys Vistorias](#), [KSI Vistorias](#), [Universal Software](#), [Devolus Vistoria](#), [Pleno Vistoria](#) etc.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

A vistoria pode ser feita diretamente no aplicativo, através do uso de um tablet, bem como as fotos podem ser tiradas no momento da descritiva da vistoria.

## Capacitação

É muito importante que o profissional que realiza vistoria imobiliária esteja sempre atualizado, para que saiba sobre novos processos e novas legislações, normas e tecnologias que surgem, a fim de facilitar o trabalho e prestar um serviço de qualidade aos clientes.

Essa formação continuada pode acontecer por meio de participação em cursos, workshops, palestras e outros eventos e leituras. O Ibresp, com o intuito de contribuir para o desenvolvimento dos profissionais da área imobiliária, possui um programa de cursos de educação continuada, com o intuito de oferecer diferencial competitivo. Você pode conferir todos esses cursos na aba “cursos”, por meio do link: <https://www.ibresp.com.br/>



## **CAPÍTULO 3** *Vistoria Imobiliária: mais uma fonte de renda aos Corretores de Imóveis*

Cada vez mais, os corretores de imóveis necessitam mais conhecimentos para agregar outras funções às suas atividades cotidianas. Com isso, automatizam bastante os processos de vendas e locações de imóveis.

A vistoria imobiliária é mais uma dessas atividades, pois além de conhecedor dos detalhes de cada imóvel demonstrado, o corretor também pode gerar uma renda extra através da elaboração do laudo de vistoria do imóvel.

Em geral, cada cidade tem seus critérios para definir o valor da vistoria para cada imóvel, de acordo com sua metragem, localização e móveis. A reputação do profissional e da empresa contratada para o trabalho também influencia nesse preço.

Se tratando de vistoria imobiliária em imóvel para locação, o valor pode ser cobrado por hora de trabalho do vistoriador ou pela metragem do imóvel. A prática mais comum é que cada empresa ou vistoriador tenha sua própria tabela de valores, pois não há uma normatização de valores que seja seguido por todos os profissionais.

Já para vistoria de imóveis feitas por Engenheiros e Arquitetos, de acordo com o Código de Ética e Disciplina do CAU/BR, comumente, estipula-se os honorários somente sob demanda (conforme item 5.2.3).

A formação de honorários em Avaliação de Imóvel é feita de acordo com o Regulamento de Honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP. Atualmente, estipula-se o honorário de acordo com as horas necessárias para avaliar. Assim sendo, o valor da hora técnica básica aprovada em 2021 é de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais).

As condições para definir o valor podem variar em cada caso. O regulamento é apenas uma referência.

### **E então? Animou-se para se capacitar a realizar laudos de vistoria imobiliária?**

Já vimos que essa pode ser mais uma fonte de renda em nossa atividade de corretor de imóveis. Mas o que a Lei do Inquilinato fala sobre a vistoria imobiliária?

VAMOS VER NO PRÓXIMO CAPÍTULO?

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 4

### *Vistoria Imobiliária à luz da Lei do Inquilinato*

Já sabemos que o laudo de vistoria imobiliária é utilizado para descrever o estado de conservação de um imóvel que será alugado através de um contrato de locação, seja para fins residenciais ou comerciais ou mesmo imóvel que está sendo comercializado para venda, sabemos “quem” pode fazer uma vistoria imobiliária e como ela está sendo incluída cada vez mais pelo mercado imobiliário como mais uma fonte de renda para corretores de imóveis.

Agora precisamos entender o que há contido na Lei do Inquilinato acerca desse assunto, visto que é um documento fundamental em todas as transações com imóveis “para locação”.

Referente ao proprietário, temos:

Lei do Inquilinato 8.245/91. “Art. 22. O locador é obrigado a:

- I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;*
- V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;*

Em se tratando das obrigações do locatário, temos:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- II – servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;*
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.*

Observe que a Lei do Inquilinato não fala diretamente da realização de um laudo de vistoria em um imóvel alugado, contudo, sem que haja tal documento não é possível comprovar que o proprietário está entregando o imóvel em ordem ou com vícios ocultos, nem tão logo comprovar que o locatário cumpriu com o dever de manter o imóvel em ordem e está entregando nas mesmas condições em que o recebeu.

Dessa forma, podem surgir dúvidas sobre o motivo pelo qual o laudo de vistoria deve ser feito por um profissional, uma vez que o locatário pode pedir que o proprietário forneça uma descrição detalhada do imóvel.

Para entender melhor essa situação, considere a seguinte situação: você construiu seu imóvel e viveu sobre este teto por mais de 40 anos. Ali, você escolheu cada detalhe do acabamento juntamente com sua esposa/marido e foi mudando algumas decorações de acordo com a chegada de seus filhos e netos. Cada canto desse imóvel lhe traz uma recordação boa que te faz feliz e faz com que cada vez mais você se apegue e tenha relação sentimental com seu imóvel. Em determinado momento, você decide se mudar e resolve colocar seu imóvel para locação.

A imobiliária ou corretor consegue um locatário para seu imóvel e lhe pede que descreva cada detalhe de seu imóvel minuciosamente como um laudo de vistoria de entrada.

Por um lado, ninguém melhor do que o proprietário para descrever cada detalhe de seu imóvel com maestria, assim como cada vício oculto ou problemas recorrentes que haja nele. Contudo, aos olhos dos proprietários, sempre seu imóvel estará com tudo absolutamente “perfeito”.

Concorda comigo que é preferível contratar um profissional ou empresa especializada, que esteja neutra na negociação para relatar a descrição do imóvel de forma completamente justa para ambas as partes? Além de detalhes técnicos sobre a construção que geralmente são de conhecimento dos profissionais da área imobiliária e que devem constar no laudo.



Agora você já tem um bom argumento para a cobrança pelos serviços de vistoria imobiliária, não é mesmo?

Nos processos de compra e venda de imóveis, a vistoria é uma forma de garantia para as partes, promovendo um negócio claro e transparente.

Quando se trata de imóvel na planta, no momento da entrega do imóvel construído é entregue um memorial descritivo com todos os detalhes do imóvel.

Em se tratando de processos bancários, a vistoria do imóvel é feita através de Engenheiros e Arquitetos contratados através do Banco.

Em compra e venda de imóveis usados com pagamentos que não envolvem alienações bancárias, o cliente pode contratar um laudo de vistoria de forma particular para um Engenheiro ou Arquiteto.

Vale a pena ressaltar ainda que somente arquitetos e engenheiros civis são legalmente habilitados para vistoriar construções e edificações e formular laudos técnicos.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 5

### *Percepção preventiva*

Ações preventivas são aquelas tomadas para evitar um problema previsível. Essas ações podem ser tomadas pelo vistoriador também no momento da vistoria imobiliária. Por isso, é muito importante que o vistoriador tenha uma percepção preventiva quanto a possíveis problemas observados no momento em que está preparando o laudo de vistoria no imóvel.

Por exemplo: uma vistoria em uma casa onde as calhas apresentam obstrução por causa de folhas e galhos, além de ser mencionado no laudo de vistoria, é importante orientar e recomendar que o proprietário efetue a limpeza das calhas antes da entrega das chaves, bem como orientar ao locatário, se possível em contrato de locação, a necessidade da manutenção na limpeza das calhas, evitando problemas futuros com infiltrações e goteiras no imóvel.

Mas os possíveis problemas no imóvel durante a locação não precisam ser observados somente no momento da vistoria de entrada e sim, durante a locação.

A Lei do Inquilinato permite que o proprietário do imóvel faça visitas periódicas ao imóvel para verificar in loco se o locatário está cumprindo o que a Lei determina em sua locação.

Vejamos o Art. 23 novamente:

**O LOCATÁRIO** é obrigado a:

*“IX – permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.*

Perceba que a legislação não determina em que prazo o locador deve realizar as visitas, mas o ideal é que seja feita a cada 6(seis) meses.

## CAPÍTULO 6

### *Ferramentas necessárias*

Chegamos a um ponto importante desse e-book. Quais as ferramentas necessárias para a elaboração de uma vistoria imobiliária. Vamos listar quais os materiais necessários para você fazer sua primeira vistoria em um imóvel?

#### O QUE SE DEVE LEVAR NA HORA DA VISTORIA?

##### **Papel e caneta**

Mesmo que você utilize ferramentas digitais ou qualquer outra para fazer a vistoria, é importante que você tenha sempre em mãos papel e caneta, para anotar pontos que você entenda como necessários naquele momento.

##### **Criando um documento ou checklist**

Você vai precisar de um documento para checklist do imóvel a fim de não esquecer de listar todos os pontos que devem ser avaliados na vistoria.

Comece listando a área externa e seus principais aspectos como revestimentos de pisos, paredes, fachada, área de lazer, identificando todos os detalhes.

Na área interna, liste pontos como paredes, teto, piso, janelas, vidros, portas, interruptores, tomadas, instalações elétricas, encanamentos, louças, mobílias e decorações. Para banheiros é importante listar também box, ralos, torneiras, pias, vasos sanitários, descargas e acessórios.

Tenha em mente que descobrir possíveis problemas antes de fechar o negócio pode evitar muita dor de cabeça.

Crie esse documento como um modelo a ser utilizado para cada vistoria, garantindo assim, que você não vai se esquecer de nenhuma informação a ser verificada.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

Veja a seguir um modelo:

ÁREA EXTERNA		
Item	Situação	Observações
Revestimentos de piso		
Paredes		
Fachada		
Área de Lazer		
Churrasqueira		
SALA DE JANTAR		
Item	Situação	Observações
Revestimentos de piso		
Paredes		
Teto		
Janelas		
Vidros		
Portas		
Interruptores		
Tomadas		
Instalações Elétricas		
BANHEIRO SOCIAL		
Item	Situação	Observações
Revestimentos de piso		
Paredes		
Teto		
Janelas		
Vidros		
Box		
Ralos		
Torneiras		
Pia		
Chuveiro		
Vaso Sanitário		
Descarga		
Acessórios		
Ducha Higiênica		
Interruptores		
Tomadas		
Instalações Elétricas		

Veja que você pode separar por cômodo e inserir a avaliação de cada item.



### **Câmera fotográfica**

É importante que o vistoriador leve uma câmera fotográfica ou celular para registrar os itens e situações encontradas através de imagens. Importante que o equipamento tenha boa capacidade de memória e qualidade das imagens. Quanto maior e melhor for a definição das imagens, mais fiel a realidade das condições do imóvel elas serão, validando pontos importantes da vistoria sempre que necessário.

### **Trena ou fita métrica**

Uma trena ou fita métrica pode ser muito útil para medir a dimensão do imóvel e cômodos, bem como mensurar o tamanho de possíveis riscos em pisos ou móveis, ou rachaduras nas paredes.

### **Lâmpadas**

Para realizar testes em luminárias e bocais. É bom sempre levar lâmpadas para realizar os testes nas luminárias e nos bocais, pois muitas vezes os antigos moradores retiram as lâmpadas ao se mudarem do imóvel.



### **Chave de testes para testar as tomadas**

Destaco aqui a importância de detalhar no laudo de vistoria se a tomada é de 110W ou 220W.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 7

### *Termos, palavras-chave, itens, subitens, acabamentos*

Neste capítulo, vamos ver um pouco dos principais termos utilizados nas vistorias imobiliárias, quais são os itens que não podem faltar em seu laudo, bem como os subitens e acabamentos.

Quando classificamos o laudo de vistoria por “itens”, como: paredes, tetos, portas, fechaduras, janelas, piso, elétrica e hidráulica, mobílias, eletrodomésticos e decoração, entendemos que esses mesmos itens possuem subitens de classificação, como por exemplo:

Paredes: pintura nova ou usada, cor da pintura, marca da tinta, tipo de textura da pintura, acabamento da parede no caso de áreas frias como cozinha e b.w.c.

É importante que cada item no laudo de vistoria, seja subclassificado conforme sua marca, cor, material, dentre outros detalhes, assim como os acabamentos.

Também é importante que o vistoriador conheça um pouco sobre os tipos de pisos internos na hora de descrevê-los na vistoria do imóvel.

Para entendermos um pouco mais sobre tipos de pisos e acabamentos, vamos ver o que o “Casa e Construção” diz:

**Porcelanato:** este tipo de piso tem sido considerado o “queridinho” quando o assunto é revestimento interno, e a variedade nos tipos de porcelanato é um dos fatores que faz a peça ficar entre os mais pedidos para os projetos de interiores. O modelo além de ser muito bonito, ainda tem variedade no acabamento, o que permite escolher o tipo certo para cada ambiente.

Dentre os tipos de porcelanatos, podemos citar os seguintes:

- Porcelanato Polido
- Porcelanato Acetinado
- Porcelanato Esmaltado
- Porcelanato Amadeirado

**Cerâmica:** talvez essa seja a opção mais comum e mais conhecida, não é para menos, já que esse tipo de acabamento costuma ter uma grande variedade, mas na hora de escolher o modelo certo é preciso verificar o PEI (resistência a abrasão), considerando que 0 é menos resistente e 5 é mais.

- **PEI 0:** baixa resistência, e é indicado apenas para paredes.
- **PEI 1:** resistência baixa, e indicado para área de pouca circulação, como banheiros residenciais.
- **PEI 2:** resistência de baixa a moderada, com uso indicado para quartos e banheiros onde circulem poucas pessoas.
- **PEI 3:** modelo de resistência intermediária, é ideal para o uso interno sem que tenha portas para acesso externo.
- **PEI 4:** com boa resistência, esse já é um modelo que pode ser instalado em qualquer ambiente da casa, inclusive na sala e cozinha.
- **PEI 5:** a resistência mais alta é indicada para ambientes com muita circulação, e pode ser utilizado até mesmo em comércios.

**Ladrilho hidráulico:** a peça costuma ser indicada tanto para paredes, como para pisos, e no chão garante um toque único. O estilo que pode variar do colorido com estampas diferenciadas (geométrica, floral, psicodélica, contemporâneo ou tradicional), até algo mais clássico com um duo de cores com toque discreto.

**Pastilhas:** esse tipo de revestimento é clássico, mas ao mesmo tempo que já é bem conhecido nos projetos de interiores, a variedade de acabamento, textura e aplicação torna a peça ainda mais valorizada. Se você só se lembra do revestimento na piscina, o uso pode ser surpreendente também como piso interno.

**Piso de madeira:** quem nunca olhou uma decoração com piso de madeira e ficou admirando a beleza do revestimento? O material nobre é um queridinho para ambientes internos, já que transmite aconchego.

Dentre os tipos de pisos de madeira, podemos citar os seguintes:

- Assoalho
- Taco
- Parquet
- Bambu
- Cortiça

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

**Laminado:** o piso laminado é feito a partir de madeira aglomerada e por isso o custo sai mais em conta.

**Vinílico:** este tipo de revestimento é feito a partir de PVC e pode ser uma opção para quem quer um modelo amadeirado.

**Manta vinílica:** a manta vinílica também é constituída através do PVC, mas ao contrário da versão anterior, este modelo é como uma manta que é esticada na superfície a ser revestida.

**Cimento queimado:** o acabamento com um toque de decoração industrial tem chamado atenção e torna-se cada vez mais utilizado para quem está em busca de um projeto inovador e com características atuais.

**Resina Epóxi:** este tipo de revestimento é feito a partir da resina que é aplicada no chão (pode ser sobre um piso já instalado) e com a mistura de outros agentes endurece e forma uma camada com brilho e sem junções.

**Granito:** a pedra natural é marcada pela alta resistência, o que valoriza a aplicação do piso até mesmo em cômodos de grande circulação, como a sala. Além de ser muito resistente, este tipo de revestimento também é conhecido pelos tipos e cores, e a praticidade na hora da limpeza.

**Mármore:** os tipos de mármore são traços marcantes deste tipo de revestimento, já que a variedade de cores e preços permite adequação a diversos estilos de projetos.

**Ardósia:** a pedra verde é bem característica de projetos mais antigos.

**Granilite:** o piso é uma mistura de cimento com pequenos pedaços de pedras – mármore, quartzo, calcário e outras – o que dá o acabamento chapiscado ao revestimento.

Este modelo se distingue em duas versões:

- **Granilite polido:** é impermeabilizado e fica com acabamento brilhoso. A peça seca não é escorregadia, mas ao ser molhada pode ser perigosa, por isso, o ideal é evitar a versão polida no banheiro.
- **Granilite fulgê:** nesta versão o piso tem acabamento mais rústico e as pedrinhas misturadas na confecção são visíveis, o que deixa a peça antiderrapante.

**Emborrachado:** este modelo é bem versátil, já que pode ser encontrado como uma placa de borracha em diferentes cores ou até mesmo ao estilo de madeira com acabamento em borracha.

**Carpete:** o carpete já foi muito utilizado, mas aqui no Brasil tem sido cada vez menos comum o uso do revestimento que simula um tapete.

**Piso de vidro:** sinônimo de modernidade, o acabamento é escolha perfeita para quem quer dar um charme especial e leveza ao chão.

**SAIBA MAIS:** se você gostou dessas dicas, veja o guia completo de tipos de pisos e acabamentos no portal: <https://casaconstrucao.org/revestimentos/tipos-de-pisos-internos/>

Agora vamos conhecer um pouco sobre os termos e palavras-chave utilizadas na Vistoria Imobiliária?

Para isso, vamos ver o que Fiuza, Gonçalves e a Folha Uol trazem sobre esses termos. No final do capítulo, deixarei as referências completas.

## A

**Pé direito:** o pé direito de um imóvel é a medida entre o piso e o teto. No padrão brasileiro, o pé direito costuma ser de 2,7 metros em quartos, cozinhas e banheiros e 3 metros em salas e corredores. Uma variante da expressão é o pé direito duplo, o que significa que a medida é o dobro do comum.

**Alvenaria:** estágio da obra de uma construção em que se realiza o fechamento do “esqueleto” do prédio, alvenaria com blocos, pedra, tijolos etc.

Também pode ser entendido como o conjunto de elementos utilizados na construção de uma parede, muro ou alicerce.

**Apartamento de Cobertura:** apartamento do último andar de um prédio, construído sobre a laje de cobertura. No geral, é duplex e inclui uma parte ao ar livre, destinada ao lazer dos moradores. Pode também ser linear, onde o apartamento e a área livre descoberta são no mesmo piso não existindo dois pavimentos ou top house, que possui dois pavimentos e sua área social (salas e cozinha) são no primeiro pavimento junto com a área livre descoberta, e os quartos (área íntima), no segundo pavimento.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

**Apartamento Duplex:** tipo de apartamento que tem dois andares.

**Apartamento Triplex:** apartamento com três andares ou pisos.

**Apert-Hotel:** prédio de apartamentos com serviços de hotelaria, tais como refeitório, lavanderia etc. No geral, o que diferencia o apart-hotel dos hotéis é a presença de cozinha, mesmo que conjugada.

**Área Computável:** áreas que devem ser consideradas em um projeto visando o máximo aproveitamento permitido para construção em um terreno.

**Área Comum:** área de um condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores. São elas corredores, hall de entrada, circulação da garagem, portaria, salão de festas e locais de lazer.

**Área de Construção:** somatório das áreas, incluindo paredes e pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.

**Área Edificada:** área total coberta de uma edificação, exceto, as áreas de poços, vazios e algumas saliências (marquises) com exceção da área do poço do elevador, que deverá ser considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

**Área não computável:** soma das diversas áreas que não entram no cálculo da área máxima de construção permitida em determinado terreno (área computável), mas que ainda assim deve ser considerada na área total.

**Área Privativa:** é a área individual e particular de cada unidade residencial utilizada apenas pelo proprietário de um imóvel multifamiliar como prédio de salas e lojas, apartamentos ou um condomínio residencial. Na maioria dos casos conta-se inclusive a área ocupada por paredes.

**Área Útil:** soma das áreas internas de cada cômodo do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura. No passado era denominada “área de vassoura”.

**Avaliação:** atividade que envolve a determinação técnica do valor (preço) de mercado do imóvel, com base na análise de suas características.

**Averbação:** anotação realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração referente ao proprietário (pessoal) ou ao imóvel (real).

**B**

**Benfeitorias (aluguel):** remuneração paga ao locador em razão de um contrato de locação.

**Benfeitorias:** obras ou reparos realizados em um imóvel a fim de melhorar seu estado.

**C**

**Código de Obras e Edificações:** o Código visa garantir, para seus usuários, a qualidade das edificações e instalações, definindo parâmetros de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética, acessibilidade, entre outras determinações para serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e manutenção do empreendimento.

**Casa:** uma casa é um edifício para habitar. O termo costuma ser usado para fazer referência à construção de um ou vários andares, destinada à habitação de uma única família, em oposição aos edifícios de múltiplos apartamentos.

**D**

**Depreciação:** perda do valor anterior de mercado de um imóvel. A depreciação pode ocorrer em função de vários fatores, como mau uso e falta de conservação do bem.

**E**

**Edificação Permanente:** aquela de caráter duradouro, como um prédio, casa, loja, indústria etc.

**Edificação:** obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

**F**

**Fachada Pré-fabricada:** fachada em concreto pré-fabricada, com acabamento final dos dois lados e pronta para instalação.

**Fachada:** utilizado para designar a frente ou qualquer uma das paredes externas que se volta para a rua.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

**Flat:** edifício administrado por um grupo hoteleiro, não tendo a formalidade característica de um hotel, mas sim, o objetivo de oferecer aos seus hóspedes ou moradores os serviços de hotelaria.

## G

**Galpão:** construção constituída de cobertura de telha com os lados (pelo menos um deles) desprovidos de parede; utilizada para depósito e/ou abrigo de produtos.

## I

**Imóvel na Planta:** imóvel comercializado na fase de lançamento, ou seja, antes do início de sua construção.

**Inquilino:** pessoa que aluga um imóvel e é responsável pelo pagamento do aluguel e demais taxas. É também chamado de locatário.

## L

**Lei do Inquilinato:** Lei federal n.º 8.245, de 1991, que regula a locação de imóveis residenciais.

**Locador:** proprietário ou representante de um imóvel que aluga o mesmo para outra pessoa.

**Locatário:** pessoa que aluga um imóvel. Também chamado de inquilino.

**Loft:** tipo de apartamento ou casa com planta diferenciada, onde os espaços são abertos, integrados e quase sem paredes para delimitar um cômodo.

**Loteamento:** divisão da terra em lotes, com exigência de abertura ou prolongamento de vias públicas.

## P

**Pavimento:** piso ou andar de uma edificação. O nome também é dado a um piso que recebeu revestimento.

**Pé-direito duplo:** é a medida do piso ao teto, porém, com o dobro da medida de um pé-direito padrão.

**Pé-direito elevado:** é a medida do piso ao teto, porém, com medida superior a um pé-direito padrão. Neste caso, possui altura a partir de 3,5m.

**Pé-direito:** altura livre do ambiente do piso ao teto. O pé-direito padrão varia de 2,5m a 2,9m.

**Planta:** representação geométrica ou gráfica da projeção de um plano, da parte ou do todo de uma edificação.

**Projeto Arquitetônico:** projeto elaborado por um arquiteto para dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo às normas técnicas vigentes e condições de conforto e ambientação de cada uma das suas partes.

**Projeto Paisagístico:** projeto ambiental para decorar as áreas comuns do empreendimento. Estudo dos processos de preparação e realização da paisagem como complemento da arquitetura.

## R

**Rescisão:** rompimento ou anulação de um contrato.

## V

**Vícios Ocultos ou Redibitórios:** é uma figura do direito civil, comercial e do consumidor, aplicada aos contratos que especifica a existência de um defeito – de forma oculta no imóvel, e do qual o comprador não poderia tomar conhecimento no ato do fechamento e que torna o seu uso imprestável ou impróprio, ou ainda que garante a redução do valor pago. É portanto, uma lei que garante e protege o adquirente, independente de previsão contratual.

**Vistoria de Imóvel:** inspeção feita pela prefeitura para verificar se o imóvel está de acordo com o projeto que foi aprovado.

Pode ser considerado também a inspeção onde os peritos designados pelos agentes financeiros (bancos) efetuam às obras ou imóveis financiados por essas instituições.

### Fontes:

FIUZA, César. Direito civil: curso completo. 11 ed. Revista, atualizada e ampliada. – Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume III: contratos e atos unilaterais – São Paulo : Saraiva 2004.

Comentários ao código civil: artigo por artigo / coordenação Luiz Antonio Scavone Jr. – 2. ed. ver. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

Folha.com: <http://www1.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis/0001.shtml>

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 8

### *Planilha Detalhada/Laudo*

Depois de feito o check list e todas as anotações sobre o imóvel, o próximo passo é estruturar o laudo detalhado da vistoria.

Considerando a necessidade de agilizar esse processo da digitação do laudo de vistoria, bem como a organização de fotos separadas por cômodos, existem aplicativos onde é possível, inclusive, substituir o documento físico de checklist, realizando as anotações diretamente no aplicativo bem como organizando as fotos de acordo com cada ambiente e situação. Com isso, é possível concentrar todas as informações em um ambiente digital que pode ser acessado a qualquer hora.

Se o aplicativo estiver instalado em um tablet ou celular com câmera, as fotos podem ser tiradas no ato das anotações e já organizadas de maneira adequada. Ao final de cada demanda, é possível imprimir o laudo de vistoria para assinaturas.

Contudo, se você optar em não utilizar um aplicativo de vistoria, também pode transcrever seu checklist em um documento pré-estruturado, como nos modelos que vou apresentar aqui.

O Laudo de vistoria pode ser narrativo de forma geral como no exemplo a seguir:



## TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

O objeto do presente termo é a vistoria de um imóvel (comercial ou residencial) localizado à (rua), nº (informar) - (bairro), Cep (informar), na cidade de (município) – (UF).

Locador(a): (nome)

Locatário(a): (nome)

O presente laudo é parte integrante do contrato de locação (comercial ou residencial) celebrado entre o(a) locador(a) e o(a) locatário(a). Qualquer restrição ao presente laudo deverá ser comunicada ao(à) LOCADOR(a) por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste.

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo se encontra em bom estado de conservação, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o(a) LOCATÁRIO(a) se compromete a devolvê-lo, findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

**PINTURA DAS PAREDES E TETOS:** Todas as paredes internas e externas do imóvel se encontram com a pintura em bom estado de conservação. As portas e janelas se encontram igualmente com a pintura intacta.

Aqui é importante destacar se a pintura é nova ou usada e se possível identificar a cor da tinta bem como a marca do produto utilizado, principalmente nos casos de pintura nova.

**PORTAS, TRINCOS e FECHADURAS:** Estão em perfeito estado de conservação e funcionamento. Reportar o tipo de material das portas, bem como pintura, cor, marca dos trincos e fechaduras. Se houver algum dano ou manchas de tintas também é importante mencionar.

**PARTE HIDRÁULICA:** Está em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos ou vazamentos.

Destacar os testes feitos e se o funcionamento da rede elétrica e hidráulica apresenta algum defeito.

**PISOS, RODAPÉS E CERÂMICAS:** Os pisos e azulejos estão em bom estado de conservação.

Destacar o tipo de acabamento do piso e azulejos, mencionando se existe alguma imperfeição, riscos e manchas.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

**PARTE ELÉTRICA:** A rede elétrica, incluindo tomadas e lâmpadas e ventiladores de teto e de parede, todos instalados, se encontram em bom estado de conservação e funcionamento.

É importante quantificar todos os itens e anotar as marcas dos produtos, bem como fazer todos os testes de funcionamento. Na impossibilidade dos testes que pode se dar pela falta de energia no local, mencionar que não foram realizados os devidos testes.

**VIDRAÇAS:** os vidros das janelas e basculantes não apresentam nenhum trincado.

Aqui você deve mencionar o tipo do vidro, por exemplo: liso, jateado, canelado, duplo etc.

**TELHADO:** O teto do imóvel se encontra em boas condições, sem vazamentos ou goteiras.

Concorda comigo que vazamentos e goteiras só serão observados em momentos de chuvas? Então nesse caso, ao falar de telhados você deve observar se existe alguma telha quebrada ou indicação de manchas nas paredes internas que são indicativas de vazamentos.

**PISCINA:** A piscina se encontra em boas condições, sem rachaduras ou vazamentos, com equipamentos de filtragem e aquecimento em perfeito estado de funcionamento.

Importante mencionar aqui se a piscina está sendo entregue com a manutenção periódica em dia e de quanto em quanto tempo é preciso realizar a manutenção e verificação da água. Se possível, indicar aqui o nome e telefone do piscineiro que costuma atender ao locador.

**AR CONDICIONADO E AQUECEDOR:** Aqui você deve informar os detalhes técnicos dos aparelhos, marca, distribuição, cor... e também realizar os testes de funcionamento. Indicar também a data da realização da última manutenção, bem como de quanto em quanto tempo o locatário deverá proceder com as revisões periódicas. Não esquecer de mencionar os controles remotos no caso do ar condicionado.

**MOBÍLIAS, ELETROS E CORTINAS:** Importante detalhar todas as mobílias e estado de conservação das mesmas. Assim como com as cortinas. Contudo, caso sejam novas, tanto a mobília quanto as cortinas, mencionar na vistoria conforme descrição da nota fiscal dos produtos, que deverão ser fornecidas pelo proprietário do imóvel.

Por ser expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.



(localidade), (dia) de (mês) de (ano).

(assinatura)

(nome do(a) locador(a))

(assinatura)

(nome do(a) locatário(a))

*Fonte: a autora*

Ou então, detalhado por cômodo, exemplo esse mais comumente praticado:

RELATÓRIO DE VISTORIA DE ENTRADA		
ENDEREÇO		
LOCADOR		
LOCATÁRIO		
FIADORES		
DATA		
CHAVES:		
	ENTRADA (X)	SAÍDA ( )
		REVISTORIA ( )

### DO OBJETO DO RELATÓRIO

O PRESENTE RELATÓRIO É OBJETO DE VISTORIA REALIZADA, CUJAS CONDIÇÕES ATUAIS ENCONTRAM-SE DETALHADAMENTE DESCRITAS A SEGUIR:

### INFORMAÇÕES GERAIS

-TIPO DO IMÓVEL: SOBRADO

-MOBILIADO: SIM ( ) NÃO (X) SEMI ( )

OBS: Marca da tinta utilizada na pintura interna de paredes e tetos ALESSI, cor branco super brilho.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## 1 – FRENTE – área externa

**PORTÃO** - De metal, pintura usada, esmalte cor branca, com descascados, duas folhas deslizando normalmente, lado direito automatizado, motor RCG com controle remoto funcionando, portão social anexo, abrindo e fechando normalmente, dois cadeados 40mm e 45mm com chaves.

**MUROS** - De alvenaria, textura usada cor verde, dois furos, sem mais danificados.

**PAREDES** - De alvenaria, textura usada cor verde, com faixas e bordas das janelas cor branca, sem danificados; Indicação numérica de metal nº 1148.

**TETO** - De alvenaria, textura usada cor branca, sem danificados;

Parte com forro de PVC, cor branca, uma peça desencaixada, manchas de tinta, beiral com pintura usada.

**PISO** - De porcelanato, cor cinza, sem danificados; Rodapé padrão do piso; Parte de granito, cor cinza mesclado, sem danificados.

**GARAGEM** - Estrutura de metal, pintura usada, galvanizada na cor branca, com folhas de policarbonato, limpas e sem danificados. Necessita de limpeza periódica para manutenção.

**PONTOS DE LUZ** - Duas luminárias pendentes tipo capela, de metal, cor branca, com vidros e lâmpadas funcionando.

### **OUTROS**

Relógio Copel embutido;

Cavalete Sanepar sem tampa;

Espera para instalação de torneira;

Dois vasos de plástico marrom com buchinhos;

Um vaso de concreto retangular, trincado, com pequenas folhagens;

Dois globos cerâmicos de jardim.

## 2 – SALA E HALL

**PORTA** - De madeira, almofadada, verniz novo, abrindo e fechando normalmente; Possui vedação de alumínio com borracha, parte rasgada; Fechadura de metal, cromado, marca Papaiz, com chave funcionando.

**PAREDES** - De alvenaria, pintura nova, acrílico super brilho cor branca.

**TETO** - De gesso, com molduras, pintura nova, acrílico super brilho cor branca.

**PISO** - De cerâmica, cor pérola, aproximadamente dez peças com pequenos lascados; Rodapé padrão do piso.

**JANELA** - Duas esquadrias de alumínio, cor branca, uma folha deslizando normalmente em cada, trincos funcionando, vidros lisos, com película espelhada, um ponto com pequeno recorte; Possui um varão para cortina com ponteiras.

### 3 – COZINHA

**PAREDES** - De cerâmica, cor branca, com faixa decorativa três peças e um furo rejuntado, paredes limpas e em perfeito estado de conservação.

**TETO** - De gesso, com sanca, pintura nova, acrílico super brilho cor branca.

**PISO** - De cerâmica, cor branca, com leves riscos, aproximadamente dez peças com pequenos lascados.

**JANELA**-Esmadria de alumínio, cor branca, uma folha deslizando normalmente, trinco funcionando, vidros lisos, sem danificados.

**ESPELHOS DE LUZ** - Conjunto de espelhos de PVC, cor branca, conservados.

**PONTOS DE LUZ** - Dois plafons redondos, estilo Murano, com lâmpadas funcionando.

**PIA** - De inox, ralo sem tampa. Torneira de metal, cromado, bica alta, com água funcionando, volante com descascados; Tampo de granito, cor verde Ubatuba, conservado; Armário de MDF, laminado cor carvalho e nogueira, três portas abrindo e fechando normalmente, quatro gavetas deslizando normalmente, uma com organizador de talheres, puxadores de plástico, com pequenos descascados.

01 sifão sanfonado em PVC na cor branco em perfeito estado.

**BALCÃO LATERAL** - De MDF, laminado cor carvalho e nogueira, três portas abrindo e fechando normalmente, puxadores de plástico, tampo de granito, cor verde Ubatuba, sem danificados.

**ARMÁRIO SUSPENSO** - De MDF, laminado cor carvalho e nogueira, sete portas abrindo e fechando normalmente, sendo uma basculante com vidro marrom, puxadores de plástico com pequenos descascados, um de alumínio, nicho para forno micro-ondas, seis para garrafas, sem danificados, possui um nicho inferior.

**PASSA PRATOS** - Com tampo de granito, cor cinza mesclado, conservado.

**OUTROS** - Registro de gás com mangueira de malha de aço.

Tubulação de cobre que passa por baixo da pia ligando a área de fogão à área externa.

### 4 – BANHEIRO

**PORTA** - De madeira, lisa, pintura nova, esmalte acetinado cor branca, base com estufados, abrindo e fechando normalmente possui três ganchos fixados na parte interna, um faltando acabamento do parafuso;

Fechadura de metal, cromado, marca Arouca, com chave funcionando, maçaneta com desgaste, pequenas manchas de tinta.

**PAREDES** - De cerâmica, cor branca e azul, estilo pastilhas, sem danificados.

**TETO** - De alvenaria, com sanca, pintura nova, acrílico super brilho cor branca.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

**PISO** - De cerâmica, cor branca, sem danificados, porém possui manchas escuras na área do box;

Ralo com grelha.

**JANELA** - Esquadria de alumínio, cor branca, maxi ar abrindo e fechando normalmente, trinco funcionando, vidro temperado liso com película, sem danificados. Não usar produtos químicos.

**ESPELHOS DE LUZ** - Conjunto de espelhos de PVC, cor branca, sem danificados.

**PONTOS DE LUZ** - Um plafon redondo, estilo Murano, com lâmpada funcionando, base com ferrugem.

**PIA** - De louça, embutida, ralo com tampa, possui finos trincados; Torneira de metal nova, cromado, com água funcionando; Tampo de granito, cor cinza mesclado, sem danificados, suporte de metal com pintura usada, pontos de ferrugem. 01 sifão sanfonado em PVC na cor branco.

**VASO SANITÁRIO** - De louça, com caixa acoplada, válvula simples, com água funcionando, assento e tampo de PVC, conservado, caixa acoplada com pequeno lascado.

**BOX** - Esquadria de alumínio, polido, uma folha deslizando normalmente, puxadores de alumínio, vidros quadriculados, sem danificados.

**KIT BANHEIRO** - Um porta shampoo de plástico e acrílico; Uma saboneteira de plástico e acrílico; Um porta toalha tipo barra; Um porta toalha tipo argola; Uma papeleira com tampa, acabamento com descascados; Armário de MDF, laminado cor branca, uma porta abrindo e fechando normalmente, espelho inteiriço, bordas bisotê, com oxidação, uma prateleira de vidro, sem mais danificados; Registro do chuveiro faltando acabamento do parafuso.

## 5 – DORMITÓRIO 01 INFERIOR

**PORTA** - De madeira, lisa, pintura nova, esmalte acetinado cor branca, abrindo e fechando normalmente; Fechadura de metal, cromado, marca Arouca, com chave funcionando, maçaneta com desgaste, pequenas manchas de tinta.

**PAREDES** - De alvenaria, pintura nova, acrílico super brilho cor branca.

**TETO** - De alvenaria, pintura nova, acrílico super brilho cor branca.

**PISO** - De cerâmica, cor pérola, aproximadamente oito peças com pequenos lascados; Rodapé padrão do piso.

**JANELA** - Esquadria de alumínio, cor branca, uma folha com abertura mais pesada mas funcionando em perfeito estado, trinco funcionando, vidros lisos, sem danificados; Possui um varão para cortina sem ponteiras.

**ESPELHOS DE LUZ** - Conjunto de espelhos de PVC, cor branca, um espelho com recorte e faltando módulo interno.

**PONTOS DE LUZ** - Um plafonier de PVC, cor branca, sem lâmpada.

## 6 – ÁREA FUNDOS

**PORTA** - De madeira, almofadada, verniz novo, abrindo e fechando normalmente; Possui vedação de alumínio com borracha, parte rasgada; Fechadura de metal, dourado, marca Aliança, com chave tetra funcionando; Duas chaves tetras marca Aliança, com chave funcionando.

**PAREDES** - De alvenaria, textura usada cor verde, bordas das janelas cor branca, sem danificados;

Parte de cerâmica, cor branca, sem danificados.

**TETO** - De alvenaria, textura usada cor branca, um furo, sem mais danificados; Parte com estrutura de alumínio, cor branca, com vidros, com película, tudo limpo e em perfeito estado de conservação, uma parte deslizando normalmente, trinco com corrente funcionando, sem danificados, necessitando de limpeza periódica para manutenção da mesma; Calha de metal cor branca.

**MUROS** - De alvenaria, textura usada cor verde, quatro ganchos com seis parafusos, um prego, possui uma fresta no lado direito em relação à parede.

**PISO** - De cerâmica, quadriculada, aproximadamente dez peças com pequenos lascados; Rodapé padrão do piso, possui manchas de umidade; Dois ralos com grelha; Caixa de gordura com tampa.

**JANELA** - Duas esquadrias de alumínio, cor branca, duas folhas deslizando normalmente em cada, trincos funcionando, vidros lisos, sem danificados; Quatro esquadrias de alumínio, cor branca, fixas, vidros lisos, sem danificados.

**ESPELHOS DE LUZ** - Conjunto de espelhos de PVC, cor branca, conservados, há uma espelhado para instalação de iluminação na churrasqueira.

**PONTOS DE LUZ** - Quatro luminárias retangulares, triplas, com duas camadas de espelhos, com leve oxidação nas bordas, sem lâmpadas.

**TANQUE** - De PVC, cor branca, ralo com tampa, sem danificados; Torneira de metal, cromado, sem água para testar; Possui um cano de água isolado e um cano de esgoto aberto. 01 sifão sanfonado de PVC na cor branco.

**ARMÁRIO SUSPENSO** - De MDF, laminado cor branca, três portas abrindo e fechando normalmente, levemente desalinhadas, puxadores de plástico, sem mais danificados.

**BANCADA** - Cuba e tampo de inox em perfeito estado de conservação, servindo como mesa, estrutura de metal cor branca.

**CHURRASQUEIRA** - Pré moldada, com revestimento em cerâmica tipo tijolos a vista, fino trincado lateral esquerda, base de inox, cinzeiro com tampa, sem mais danificados.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## 7 – ESCADA

**PAREDES** - De alvenaria, pintura nova, acrílico super brilhante cor branca; Parte com textura nova cor branca, pintada com acrílico super brilho.

**TETO** - Forro de PVC, cor branca, sem danificados.

**DEGRAUS** - De cerâmica, cor pérola, duas peças lascadas, quinas com leve desgaste, último degrau com base trincada; Rodapé padrão do piso.

**CORRIMÃO** - De metal, pintura usada, esmalte cor marrom, sem danificados.

**PONTOS DE LUZ** - Um spot simples, de metal, cromado, com lâmpada funcionando.

## 8 – HALL SUPERIOR

**PAREDES** - De alvenaria, textura nova cor branca, pintada com acrílico super brilho, dois pregos.

**TETO** - Forro de PVC, cor branca, sem danificados.

**PISO** - De cerâmica, cor pérola, uma peça com fino trincado; Rodapé padrão do piso.

**ESPELHOS DE LUZ** - Um interruptor simples.

**PONTOS DE LUZ** - Um plafonier de PVC, cor branca, com lâmpada funcionando.

## 9 – DORMITÓRIO 02 ESQUERDA

**PORTA** - De madeira, lisa, pintura nova, esmalte acetinado cor branca, dois furos emmassados, abrindo e fechando normalmente; Fechadura de metal, cromado, marca Arouca, sem chave, maçaneta com desgaste, pequenas manchas de tinta.

**PAREDES** - De alvenaria, textura nova cor branca, pintada com acrílico super brilho.

**TETO** - Forro de PVC, cor branca, fresta com parafusos aparentes, pequenas manchas de tinta azul.

**PISO** - De cerâmica, cor pérola, uma peça com grande lascado, oito peças com pequenos lascados;

Rodapé padrão do piso.

**JANELA** - Esquadria de alumínio, cor branca, duas folhas deslizando normalmente, trincos funcionando, vidros lisos, com película espelhada, sem danificados; Possui um varão para cortina sem ponteiras.

**ESPELHOS DE LUZ** - Conjunto de espelhos de PVC, cor branca, conservados.

**PONTOS DE LUZ** - Um plafonier de PVC, cor branca, sem lâmpada.

**10 – DORMITÓRIO 03 DIREITA**

**PORTA** - De madeira, lisa, pintura nova, esmalte acetinado cor branca, dois furos emassados, abrindo e fechando normalmente; Fechadura de metal, cromado, marca Arouca, com chave funcionando, maçaneta frouxa, com desgaste, pequenas manchas de tinta.

**PAREDES** - De alvenaria, textura nova cor branca, pintada com acrílico super brilho.

**TETO** - Forro de PVC, cor branca, quatro furos ao redor do ponto de luz, duas peças com pequenos quebrados.

**PISO** - De cerâmica, cor pérola, cinco peças com riscos profundos; Rodapé padrão do piso.

**JANELA** - Esquadria de alumínio, cor branca, duas folhas deslizando normalmente, trincos funcionando, vidros lisos, com película espelhada, sem danificados; Possui um varão para cortina com ponteiras, parte central torta.

**ESPELHOS DE LUZ** - Conjunto de espelhos de PVC, cor branca, conservados, possui um cabo de rede exposto.

**PONTOS DE LUZ** - Um plafonier de PVC, cor branca, sem lâmpada.

**11 – DEPÓSITO**

**PORTA** - De madeira, lisa, pintura nova, esmalte acetinado cor branca, abrindo e fechando normalmente; Fechadura simples tipo pino.

**PAREDES** - De alvenaria bruta, sem acabamento.

**TETO** - Estrutura de madeira aparente, com telhas de barro, sem danificados aparentes.

**PISO** - Concreto bruto, sem danificados.

**ELÉTRICA** - Um interruptor simples, com 02 bocais e lâmpadas funcionando.

**OUTROS** - Caixa d'água de polietileno, 500l, lavada, registro geral sem volante, sem vazamentos;

Um sensor de presença.

**OBSERVAÇÕES** - Local totalmente limpo, sem lixo/entulho.

**OBSERVAÇÕES:** imóvel sendo entregue com pintura nova; Marca da tinta utilizada na pintura interna de paredes e tetos ALESSI, cor branco super brilho.

Imóvel limpo, realizado limpeza geral do mesmo;

Rede elétrica e hidráulica TESTADAS e funcionando;

Película não pode ser limpa com produtos químicos, apenas com pano úmido.

**CHAVES:** 2 controles portão; 1 controle vizinho solidário; 2 tetras sala; 3 tetras cozinha; 2 simples cadeado portão; 1 chave portão social; 2 Chave do motor.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## IMPORTANTE - ORIENTAÇÕES GERAIS

- **INSTALAÇÃO ELÉTRICA: (ATENÇÃO)** – Antes de usar as tomadas, o LOCATÁRIO deverá testar a voltagem, visto que o LOCADOR não se responsabiliza por danos causados aos eletrodomésticos e ou quaisquer equipamentos com voltagens incompatíveis. Havendo a necessidade de alteração de voltagem das tomadas, o LOCATÁRIO deverá comunicar e solicitar autorização ao LOCADOR.

- **VERIFIQUE A VOLTAGEM DAS TOMADAS (110/220) PARA EVITAR QUALQUER DANO!**

- **CALHAS E ESCOAMENTO PLUVIAL:** manter limpos periodicamente.
- **CAIXAS DE ÁGUA:** manter limpos periodicamente.
- **CAIXA DE GORDURA E SISTEMA DE ESGOTO:** manter limpos e funcionando.
- **JARDIM:** manter limpo e livre de ervas daninhas.

- Quando o imóvel me for entregue com PINTURA NOVA, estou ciente que deverei devolvê-lo com pintura nova, do mesmo tipo e cor, independentemente do tempo de uso, inclusive nas paredes, tetos, portas, rodapés, janelas e grades.

- É obrigatório conferir o laudo de vistoria de entrada. O locatário tem um prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da entrega das chaves, para CONFERIR a vistoria e PROTOCOLAR A CONTESTAÇÃO na imobiliária ou por e-mail.

- Se necessário, solicitar a presença do vistoriador para que as dúvidas e correções possam ser efetuadas e anexadas ao relatório de vistoria de entrada.

- A contestação da vistoria apresentada pelo locatário será analisada antes de ser aceita, assinada pelo responsável da imobiliária e/ou vistoriador com as anotações complementares ou necessárias.

- Fica expressamente proibida a alteração de voltagem em qualquer uma das fontes de energia do imóvel, sob pena de caracterizar infração contratual e aplicação de multa conforme determina o contrato, e ação de rescisão do contrato de locação.

## DA APROVAÇÃO DAS PARTES:

AO ASSINAREM ESTE TERMO, AS PARTES CONCORDAM INTEGRALMENTE COM O QUE ESTÁ RELATADO.

Fonte: a autora – Laudo de vistoria de entrada de um imóvel real

Utilizei um laudo real para mostrar para você como ele deve ser minuciosamente detalhado, conforme cada item do imóvel.

**E AGORA? JÁ SE SENTE PREPARADO PARA REALIZAR UMA VISTORIA IMOBILIÁRIA?**

## CAPÍTULO 9

### *Testes: elétrica e hidráulica*

É essencial dar atenção a cada ponto interno, disposição dos cômodos, irregularidades nas paredes, função das portas e janelas e, ainda mais importante, instalações elétricas e hidráulicas.

Vamos conhecer algumas práticas para verificar os encanamentos e eletricidade?  
**CONFIRA A SEGUIR!**

#### **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Primeiramente você deverá verificar se a energia elétrica do imóvel está ligada, acessando um interruptor que conduza a energia a um bocal que esteja com lâmpada.

E falando em lâmpada, caso o imóvel não possua, é interessante que você leve uma para colocar em cada luminária, testando o funcionamento de cada uma delas.

Caso perceba que ao acessar o interruptor a luz não se acende, procure o quadro geral de energia do imóvel, que fica geralmente na cozinha ou na área de serviço e certifique-se que o disjuntor geral não esteja desligado.

Caso a energia elétrica do imóvel esteja de fato desligada, proceda com a anotação de “testes não realizados devido à falta de energia elétrica” no seu laudo de vistoria.

Se o imóvel não for novo, é indicado verificar também com o proprietário qual foi a última vez que o sistema foi modernizado e qual é o real estado do quadro de luz. Analisar a voltagem e os espelhos das tomadas é outro ponto de atenção.

Se você não possui uma chave de teste de energia e voltagem das tomadas, uma dica interessante é utilizar seu carregador de celular em cada tomada, plugando-o em seu aparelho para testar se todas as tomadas estão funcionando.

Veja também se existem fios ou cabos expostos, bem como pontos de instalação de antena de TV a cabo ou rede de internet. Mas, atenção, estas não há como testar.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

Outro ponto a destacar é a verificação do quadro geral de energia, se não possui pontos de ferrugem ou fios expostos.

Caso identifique algo em desacordo durante a vistoria, comunique imediatamente a construtora, imobiliária ou proprietário. Mesmo um problema aparentemente simples, deve ser reportado, de preferência, por e-mail para fins de registro.

## INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ENCANAMENTOS

A avaliação dos encanamentos de gás e água também faz parte do processo de vistoria de imóveis.

Por isso, confira se os canos foram modernizados ou se ainda são de ferro, no caso de casas ou apartamentos antigos. Caso o imóvel não tenha passado por reformas, é possível que você tenha a hidráulica comprometida, o que pode levar a problemas como infiltrações, entupimentos e vazamentos.

Abra as torneiras, cheque a pressão da água e, ao fechar, veja se há gotejamento. Depois, teste as descargas dos banheiros e avalie se o seu funcionamento está correto. Leve um pequeno balde para o imóvel, encha-o com água e jogue o líquido no banheiro para checar o escoamento para os ralos, essa atitude é muito importante, principalmente em locais pequenos onde o acúmulo de água pode incomodar bastante.

A tubulação de gás é outro ponto. Veja se ela é nova ou antiga e confira se o imóvel já conta com gás natural. Teste também aquecedores e veja se a instalação foi feita corretamente, em lugares seguros.

Garanta que não haja vazamento nos canos.

Qualquer milímetro de abertura nos canos pode representar grandes vazamentos e prejuízos. Portanto, para que você evite problemas como esse é importante garantir que os canos estejam em plena integridade.

## VERIFIQUE TAMBÉM POSSÍVEIS PROBLEMAS ESTRUTURAIS

Fique atento às possíveis rachaduras e manchas nas paredes, pois muitas vezes elas indicam problemas estruturais no imóvel, como por exemplo vazamento ou infiltração. Por isso, é importante documentar pontos escuros que estejam no teto e nas paredes ou quaisquer marcas ou rachaduras que estejam nas superfícies. Essa ação é importante para resolver os problemas antes de entregar as chaves do imóvel.

## CAPÍTULO 10

### Fotos e Vídeos

Há cada vez mais inovações no mercado imobiliário, que são desde as novas formas de fechar contratos, até ferramentas de marketing e segurança digital. Temos hoje, ao nosso dispor, ferramentas que nos possibilitam a realização das vistorias imobiliárias de forma melhor e mais eficiente.

O corretor que presta serviços de vistoria pode utilizar ferramentas que otimizam essa prática. No entanto, é sempre muito importante ter cuidado e atenção, para que nada passe despercebido e que todos os detalhes sejam documentados para validações futuras, como a entrega do imóvel no final do período de contrato. Portanto é indispensável fotografar e filmar as partes relevantes do estado do imóvel, sejam elas positivas ou negativas.

Algumas dicas podem ajudar a evitar conflitos principalmente na rescisão de locações, vamos falar um pouco sobre elas.

**IMPORTANTE:** nunca manipule a foto, nem para ajustar iluminação. Use sempre a imagem original. Quando for fazer a foto, além da imagem focada no detalhe, tire também uma foto da visão geral do ambiente.

As fotos e vídeos de uma vistoria devem ser realizados utilizando aparelhos digitais, como celulares ou tablets, que tenham câmeras de boa resolução.

Atualmente, é possível registrar tudo com o auxílio de uma ferramenta virtual e o conteúdo fica disponível para todos na plataforma escolhida. Usando um aplicativo, esse processo também oferecerá informações a respeito do estado de conversação do imóvel, como nas tradicionais listas realizadas durante o processo que já conhecemos. Esse conjunto de informações forma um documento legal, com certificação digital, além de otimizar muito o trabalho do vistoriador. Assim como na forma tradicional do procedimento de vistoria, o objetivo aqui é assegurar a todos de possíveis prejuízos.

Uma das grandes vantagens das inovações que vemos nos procedimentos de vistoria é a clareza nas informações acessíveis para as partes em negociação. Esse processo precisa ser claro e transparente para que sejam evitados futuros problemas. Por esse motivo, é imprescindível fotografar as avarias e anexar as imagens ao relatório de vistoria do imóvel.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 11

### *Vistoria Imobiliária na Venda de Imóveis*

Ao contrário do que imaginam, no momento da venda de um imóvel, principalmente com processos bancários envolvidos, como nos casos de financiamentos ou cartas de crédito de consórcios, a vistoria imobiliária em imóveis para venda pode ser realizada por qualquer profissional capacitado da área imobiliária, mesmo não sendo Engenheiro ou Arquiteto.



Isso porque os Bancos contratam Engenheiros e Arquitetos para realizar a vistoria estrutural do imóvel para formação de valores para avaliação do preço de venda do imóvel, observando outros critérios, como por exemplo a área do imóvel para saber se está averbada ou não.

Realizar a vistoria do imóvel no momento da compra e antes de receber as chaves do imóvel é muito importante, pois evita problemas que podem prejudicar tanto a imagem da empresa perante o mercado, quanto sua relação com o comprador.

Igualmente aos processos de locação, é necessário realizar a vistoria com o máximo de observação e atenção aos detalhes, garantindo assim um trabalho de excelência.

Nesse caso, os principais pontos a serem analisados no momento da vistoria de um imóvel novo ou usado para venda são:

- condições estruturais
- acabamento do imóvel
- condições das instalações elétricas e hidráulicas.

Através do laudo de vistoria é possível negociar, antes mesmo de fechar o contrato, o reparo dos pontos analisados e passíveis de melhorias e consertos, bem como dos itens contratados no momento da compra nos casos de imóveis na planta.

E falando de imóveis na planta, oriento que é preciso verificar se as medidas estão corretas. Portanto, recomendo que, com a ajuda da trena, meça o tamanho dos cômodos e compare com as medidas informadas na planta.

Durante a vistoria, é preciso atentar-se se os materiais que foram utilizados estão de acordo com aqueles que foram especificados na planta. Pois, faz-se necessário que tudo esteja em conformidade com o que foi apresentado no momento da venda. Para essa análise e comparação o memorial descritivo do imóvel deve servir como base e consulta.

Após a entrega das chaves, a construtora possui um prazo de seis meses para realizar reparos, caso seja necessário, ao constatar que algo não esteja em conformidade com o que acordado no momento da venda. Isso serve tanto para estrutura quanto para o acabamento do imóvel.

Importante que você saiba ao trabalhar com vistoria, que se trata de um trabalho que deve ser feito de forma detalhada, com paciência e calma para que nada passe despercebido.

E você corretor de imóveis, ao final desse e-book, poderá ser esse profissional e aumentar sua renda mensal.



# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 12

### *Vistoria na locação de imóveis*

O papel das vistorias é fundamental em qualquer transação de imóveis, inclusive na locação, pois por meio dela é possível indicar as principais características e quais são as condições do imóvel no instante de entrada e no momento de saída do locatário. Esse processo minimiza e/ou elimina (e muito) os conflitos sobre responsabilidade de reparos quando da entrega do imóvel pelo locatário.

Já falamos aqui neste e-book que a vistoria do imóvel, no momento da locação, pode ser considerada uma ferramenta jurídica, pois o laudo de vistoria é um documento assinado pelas partes e faz parte do processo de locação como um todo.

Com o laudo de vistoria no início da locação tanto o proprietário do imóvel quanto o locatário ficam protegidos de problemas futuros e cobranças indevidas. Ele serve para garantir que o imóvel a ser locado esteja em condições de uso, e também é uma maneira de garantir que posteriormente ele seja entregue na mesma situação em que foi alugado, a não ser o desgaste de uso.

Embora a vistoria do imóvel não seja obrigatória, é extremamente necessária e indispensável.

A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) não obriga o locador e locatário a realizarem a vistoria no imóvel. Contudo, na prática das locações, trata-se de um procedimento que se demonstra muito importante. Pois, o laudo de vistoria é o documento que expressa todas as características físicas do imóvel, valendo-se de fotos e vídeos para comprovar essas condições.

Oriento sempre sobre a importância de ser realizada a vistoria final na presença das pessoas envolvidas no contrato e, na ausência das partes, que haja um tempo para que o locatário ou proprietário contestem o laudo, informando por escrito qualquer divergência encontrada no laudo em comparação ao estado do imóvel.

## CAPÍTULO 13

### *Vistoria de entrada e de saída*

Antes da entrega das chaves do imóvel ao locatário, é comum que se faça um laudo de vistoria de entrada, pois desta forma é possível atestar o estado do imóvel no momento da entrega do mesmo ao locatário.

Através desse laudo, na saída do locatário, é possível conferir se o imóvel está sendo devolvido no mesmo estado em que o recebeu. O laudo detalhado, bem como as fotos e vídeos tiradas no início da locação permitirão conferir se isto, de fato, ocorreu.

Quanto mais detalhado o laudo de vistoria for, maior a garantia para o locador e locatário que serão cobrados somente sobre suas responsabilidades - ressalvadas, obviamente, as alterações, defeitos ou problemas decorrentes do uso normal e da deterioração natural dos bens.

A segurança também será do locatário, que não será cobrado sobre o estado do imóvel que não esteja relatado no início da locação.

Um dos grandes desafios para o locatário é na hora de rescindir o contrato de locação. A tarefa de entregar o imóvel nas mesmas condições em que recebeu pode se tornar um martírio se ele não tiver um bom laudo de vistoria realizado no início da locação.

Vamos agora entender um pouco mais sobre vistoria de saída, como é feita e a importância do acompanhamento tanto do inquilino quanto do proprietário nesse momento.

Vistoria de Saída é o relatório que compara as condições do imóvel com o seu estado inicial, dentro dos parâmetros que constam na vistoria de entrada do imóvel, feita antes do início do contrato de locação. Se houver discrepâncias, o locador poderá cobrar do locatário a adoção de providências para que o imóvel retorne ao estado original, no qual foi entregue.

A vistoria de saída deve ser sempre imparcial e sua conferência deve ser feita exclusivamente baseando-se no laudo de vistoria inicial e na contestação feita pelo locatário no início da locação. Se necessário, utiliza-se as fotos e vídeos para elucidar questões mais subjetivas como o estado de conservação, por exemplo.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

Pela Lei do Inquilinato, assim como a vistoria inicial, não existe obrigatoriedade na realização da vistoria de saída, contudo, somente através dela é possível conferir se o locatário cumpriu a sua obrigação constante na Lei do Inquilinato, de devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

O custo de uma vistoria de saída geralmente é o mesmo da vistoria de entrada, uma vez que o vistoriador terá que se deslocar até o imóvel, checar todos os dados da vistoria inicial, comparando o estado inicial do imóvel ao atual.

Oriento que a vistoria de saída seja realizada sempre na presença do locatário e se possível locador também e antes da entrega do imóvel, contudo, com o imóvel desocupado e antes que seja desligada a energia elétrica e água, possibilitando os devidos testes de elétrica e hidráulica antes realizados no laudo de vistoria de entrada.

O vistoriador não deve se esquecer de considerar também o termo de contestação da vistoria de entrada, no momento de elaborar o laudo de vistoria de saída.

Mas, de que forma, deve ser elaborado o laudo de vistoria de saída, pois trata-se de um documento que lista todas as diferenças encontradas no estado do imóvel atual, comparado ao estado inicial do imóvel entregue ao locatário.

O locatário deve ser orientado para preparar o imóvel para a realização da vistoria de saída. Dentre os pontos mais importantes destacamos a necessidade de o imóvel estar desocupado, e com a energia elétrica e saneamento ligados. A data e horário de realização devem ser agendadas com antecedência e é importante que nesse momento estejam presentes locatário e proprietário, até mesmo para negociar possíveis benfeitorias feitas no imóvel. As despesas de aluguel e demais encargos da locação poderão correr por conta do locatário até a liberação da vistoria de saída.

Os reparos e ajustes apontados em laudo de vistoria de saída, podem ser feitos pelo locatário ou então indenizados por ele ao proprietário no acerto da rescisão.

Se o locatário optar por realizar ou contratar profissionais para realizar os reparos, uma vistoria de conferência poderá ser feita para atestar a realização e qualidade dos serviços.

## Deveres em relação à conservação do imóvel

Algumas atitudes já podem ser tomadas pelo locatário antes mesmo da vistoria de saída, uma vez que ele tem o laudo de vistoria inicial para se basear, algumas são bastante comuns:

- Retorno das paredes a cores e texturas semelhantes àqueles presentes quando o imóvel foi entregue pelo proprietário.
- Remoção de furos e de pregos e parafusos que não existiam antes da locação do imóvel.
- Limpeza do imóvel, removendo eventuais manchas que não existiam antes da locação.

Durante a ocupação do imóvel o inquilino deve tomar cuidado para que maçanetas, torneiras, interruptores, sistema elétrico, sistema hidráulico, portas e móveis, entre outros, sejam utilizados de acordo com as suas respectivas funcionalidades. No momento da entrega, todos estes itens devem estar exatamente como foram recebidos, exceto nos casos em que o tempo da locação possa afetar o funcionamento ou a qualidade de algum bem.

Podemos citar como exemplo: durante a locação, maçanetas e dobradiças podem enferrujar. Nesse caso, mesmo tendo o locatário a obrigação de realizar manutenções no imóvel, algum grau de deterioração é natural e não pode ser questionado pelo proprietário.

Alguns exemplos mais comuns de deterioração é o escurecimento de determinados tipos de piso, desgaste natural de rebocos e alteração natural da cor de alguns móveis e materiais.

Vale dizer que problemas e danos verificados no imóvel que tenham ocorrido em virtude de fatos ou situações que já existiam no momento da locação não são, geralmente, de responsabilidade do locatário, mas do proprietário. Enquanto o inquilino tem o dever de conservar o imóvel e seus acessórios, o proprietário tem o dever de entregá-los ao inquilino em plenas condições de uso.

Desgastes naturais na estrutura das paredes, telhado, piso e grades de proteção, seja pelo tempo ou má qualidade do material, isentam o locatário de indenizações.

As deteriorações de uso normal são aquelas ocorridas pelo tempo de vida e de uso de cada item.

Desgastes naturais são aqueles que, inevitavelmente, terão que ser trocados em algum momento, uma vez que vão acabando e, se não forem trocados, podem gerar danos ainda maiores.

Você corretor, deve sempre buscar informações a fim de identificar corretamente o quê deve ser cobrado do locatário em um laudo de vistoria de saída.

# COMO REALIZAR UMA BOA VISTORIA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO 14

### Contestação

Chegamos até aqui entendendo o quanto é importante a vistoria imobiliária nas transações com imóveis, principalmente quando se trata de uma locação.

Contudo, mesmo que a vistoria seja feita com imparcialidade e por um profissional habilitado, podem ocorrer falhas ou observações que precisam ser relatadas após a conferência de todos os itens existentes no laudo de vistoria.

Nesse caso, é comum e necessário uma contra vistoria que nada mais é que a verificação do locatário ou proprietário tendo como base o Laudo de vistoria inicial recebido, onde o locatário ou proprietário poderão contestar os itens que julgarem divergentes, por escrito, bem como os defeitos que porventura houver no imóvel e não conste no laudo.

Muito comum ocorrer a contestação, principalmente nos casos que por alguma razão os testes de elétrica e hidráulica não tenham sido realizados e com o uso do imóvel venham a aparecer problemas, ou então caso o vistoriador tenha deixado de anotar alguma falha que deveria constar no laudo.

Normalmente, a imobiliária, construtora ou corretor do imóvel estabelece um prazo para a apresentação da contestação, e depois de recebida será verificada pelo vistoriador e proprietário a fim de resolver eventual problema no imóvel ou, não sendo necessários reparos, passe tão somente a fazer parte do documento de vistoria inicial para que seja considerada no momento da vistoria de saída, comum nos casos de locação.



E chegamos ao final do nosso e-book, espero que você tenha conseguido adquirir ótimas noções acerca da vistoria imobiliária e o papel do corretor de imóveis, se capacitando assim, para mais um desafio em sua profissão.

Espero que você tenha conseguido entender a importância do laudo de vistoria imobiliária nos processos de venda e locação dos imóveis, como uma forma de evitar prejuízos tanto para proprietários e locatários, quanto para futuros proprietários de imóveis.

Assim, desejo que você, corretor de imóveis, esteja cada vez mais preparado para exercer sua profissão com maestria!

Que você tenha ótimos resultados  
e muito sucesso em sua jornada!

**Avante!**

## Referências

Comentários ao código civil: artigo por artigo / coordenação Luiz Antonio Scavone Jr. – 2. ed. ver. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

Folha.com: <http://www1.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis/0001.shtml>

FIUZA, César. Direito civil: curso completo. 11 ed. Revista, atualizada e ampliada. – Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume III: contratos e atos unilaterais – São Paulo: Saraiva 2004.