Ibape-MG lança nova Norma Técnica para Vistoria de Entrega e Recebimento de Obras

O documento técnico conta com conceitos, terminologias, convenções, notações, critérios e procedimentos relativos a esta atividade. A adoção dessa norma vai ajudar a resguardar todos os envolvidos no processo e a reduzir o número de conflitos futuros.

08/09/2016 13:35:07

A concretização do sonho da casa própria ou o sucesso em um investimento imobiliário requer cuidados desde a aquisição até o recebimento definitivo da unidade ou condomínio pelos compradores. Pensando nisso, para fixar diretrizes básicas e parâmetros uniformes no trabalho de vistoria, o Ibape-MG (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em Minas Gerais), acaba de lançar um documento normativo pioneiro no Brasil para a Vistoria de Entrega e Recebimento de Obras Civis.

Segundo o presidente do Ibape-MG, Clémenceau Chiabi, para a elaboração desta Norma Técnica foram realizados diversos encontros entre os profissionais da área com o objetivo de agrupar todas as informações importantes e necessárias à sua criação. “A partir daí criamos um documento técnico capaz de instruir o profissional quanto aos procedimentos exigidos, dar subsídio aos contratantes para verificação do trabalho realizado, bem como balizar as propostas comerciais para o desenvolvimento dos trabalhos. Esses documentos técnicos têm se mostrado importantes ferramentas para dirimir quaisquer dúvidas sobre o estado físico da edificação no ato do seu recebimento, para registrar as etapas construtivas executadas de uma obra no ato da sua entrega, e ainda, para verificar se o que foi negociado entre as partes, foi efetivamente cumprido pela incorporadora/construtora”, comenta.

Sobre a Vistoria de Recebimento e Entrega de Obras

Segundo o diretor do Ibape-MG, Daniel Rodrigues, muitas vezes não é dada a devida importância ao processo de recebimento. “Não raras vezes, por entusiasmo ou desconhecimento técnico, o Termo de Recebimento Definitivo é assinado e somente após a ocupação da unidade, percebe-se que muitos problemas poderiam ter sido evitados se tivessem sido apresentados questionamentos no momento da vistoria para a entrega das chaves. Nesse momento existem basicamente dois árduos caminhos a percorrer: o desembolso de gastos não previstos ou muita ‘dor de cabeça’ para conseguir a reparação devida”, conta Rodrigues.

A Vistoria para Recebimento é realizada quando as obras são concluídas objetivando a aferição dos serviços executados em face do que foi efetivamente negociado entre as partes, sendo elas a incorporadora, construtora e o consumidor. Tal vistoria consiste na inspeção geral das áreas de uso comum do edifício (para o condomínio) ou de unidades em particular (para o condômino). Nessa ocasião é realizado um levantamento minucioso para confrontar possíveis incompatibilidades em relação aos projetos e especificações gerais da obra, ou seja, se o que está sendo entregue reflete exatamente o que foi comprado.

São muitos os detalhes que costumam passar despercebidos. “É importante observar o estado e a qualidade de mais de 30 itens. Entre eles destaco o sistema de abertura, fechamento e alinhamento das portas e janelas, o funcionamento das fechaduras e puxadores, a pintura (principalmente nas partes inferior e superior, que não são diretamente visíveis), o nivelamento e o rejuntamento de pisos e a padronização de paredes e bancadas. É necessário observar a presença de manchas e fissuras, saber se há uniformidade de cor e conferir as medidas conforme detalhado em contrato. As instalações hidrossanitárias, de gás, elétricas e de telefonia também precisam ser testadas”, descreve a perita de engenharia, avaliadora e diretora do Ibape-MG , Valéria Vasconcelos.

O ideal é que a vistoria seja efetuada por um profissional de engenharia ou arquitetura, especializado em perícias, que possa pontuar as possíveis deficiências, acompanhado de um representante da construtora e outro do comprador. Ele apresentará seu trabalho técnico em um laudo de vistoria, oferecendo subsídios que garantam o recebimento da unidade dentro de padrões aceitáveis de qualidade ou, em casos extremos, ao distrato. “O objetivo do trabalho do perito nesses casos é proporcionar plena segurança na utilização das edificações, diminuir o índice de acionamento da assistência técnica pós-obra e aumentar a satisfação do consumidor”, enfatiza Clémenceau Chiabi.