

## PASSO A PASSO PARA REALIZAÇÃO DE UMA VISTORIA DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Gustavo Dias de Castro<sup>1</sup>  
Bruna Moreira Beire<sup>2</sup>

**RESUMO:** Neste artigo será apresentado o passo a passo para realização dos procedimentos de Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil. Com o objetivo de orientar tanto os proprietários e condomínios, para fins de evitar que um sonho de obter a casa própria se torne um problema futuro, quanto os construtores evitarem multas e rescisões nos contratos, de forma a garantir a sua segurança e preservar o bem-estar de todos que possam estar inseridos neste contexto. Será também realizada, uma abordagem sobre um estudo de caso do programa do Governo, Minha Casa, Minha Vida com o objetivo de destacar as principais desconformidades relacionadas à entrega e recebimento de obras, finalizando com a orientação do profissional sobre os aspectos mais relevantes para se realizar a vistoria.

**Palavras-Chave:** Desconformidades. Entrega. Recebimento.

### 1. INTRODUÇÃO

Para quem tem oportunidade de adquirir um imóvel, o recebimento das chaves é um momento ímpar, sendo que para incorporadores e construtores, a importância não é menor, 1687 visto que após longo período de produção e concepção do produto, finalmente é chegada a hora de entregar o imóvel para o cliente.

Não raras vezes, esse entusiasmo se transforma em um problema, pois, se todas as precauções e cuidados fossem tomados no momento da vistoria para recebimento, muitas incompatibilidades poderiam ter sido evitadas.

Devido aos constantes atrasos quanto à entrega do imóvel e afim de se evitar multas e rescisões dos contratos, os construtores e empreendedores tem realizado a entrega das chaves antes do Termo de Conclusão da Obra, o Habite-se, e como consequência, devido a pressa para entregar o imóvel, cometem o erro de não coletar a assinatura do termo de vistoria de recebimento ou de entrega de um empreendimento/obra (MARCELO DORNELLAS apud

---

<sup>1</sup>Pós-graduação em Avaliações e Perícias - PUC Minas e IBAPE/MG Pós-graduação em Engenharia de Orçamentos - PUC Minas Engenheiro Civil - PUC Minas.

<sup>2</sup>Pós-graduação em Avaliações e Perícias - PUC Minas e IBAPE/MG Engenheira Civil - Universidade Federal de Juiz de Fora.

REVISTA CONSTRUÇÃO MERCADO, 2010, edição 106). Por outro lado, também, os proprietários não dão a devida importância, já que esse documento pode os resguardarem de eventuais alegações de problemas no futuro.

A Vistoria de Recebimento deve ser realizada por profissional habilitado e qualificado e deve ser contratada pelo condomínio ou proprietário, objetivando verificar e aferir se as condições dos serviços executados no recebimento do empreendimento estão em conformidade com projetos, memoriais e demais documentos negociados entre as partes, ou seja, verificar se o que está sendo entregue corresponde ao que foi contratado.

Na vistoria são muitos os itens a serem verificados e conferidos, dentre os mais importantes destaca-se o funcionamento das portas e janelas, maçanetas, fechaduras, tomadas e interruptores. É muito importante verificar a uniformidade nas tonalidades dos revestimentos, pinturas e acabamentos. Verificar caimento da água para os ralos, trincas nas cerâmicas, forros, paredes. Aferir as medidas do imóvel de acordo com projeto. Realizar testes e verificações das instalações de gás, telecomunicações, hidrossanitárias, SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas).

## I. OBJETIVO

1688

Com a elaboração deste trabalho, visando a criação do passo a passo para a entrega e recebimento de obras na construção civil, objetiva-se:

- a) descrever detalhadamente todo o processo para realização da entrega e recebimento de obras na construção civil;
- b) conscientizar tanto os construtores quanto os proprietários sobre a importância da vistoria para entrega e recebimento de obras na construção civil;
- c) demonstrar a abrangência do trabalho nos diversos tipos de edificações.

## I. REFERENCIAL TEÓRICO

### I.1. Normas, Código de Defesa do Consumidor e Código civil

As normas são parâmetros para realização do trabalho de recebimento e entrega de obras da construção civil e traçam as diretrizes para o proprietário, condomínio e construtor não perderem suas garantias legais e contratuais. Dentre as principais consultadas estão às seguintes:

- Código de Defesa do Consumidor (1991);

- Código Civil (2002);
- NBR 5.671/1990 - Participação dos Intervenientes em Serviços e Obras de Engenharia e Arquitetura - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 5.674/2012 - Manutenção de edificações - Procedimento - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 12.722/1992 - Discriminação de serviços para construção de edifícios - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 13.752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 14.037/2014 - Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edificações - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 15.575/2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho (Partes 1 a 6) - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- NBR 16.280/2015 - Gestão de Reformas em Edificações - ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- Norma de Inspeção Predial do IBAPE NACIONAL (2012);
- Norma para Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil do IBAPE MG (2016).

### **1.1. O que é a vistoria de recebimento e entrega de obras da construção civil**

1689

A Vistoria de Entrega de Obra pode ser contratada pelo incorporador e tem como objetivo formalizar a entrega da obra junto ao construtor, para fins de dar aporte, verificar suas condições construtivas e analisar sua conformidade com projetos, memoriais e outros documentos. Poderá, portanto, ocorrer uma vistoria antecipada, com o objetivo de constatar quais serviços estão inacabados e o real avanço da obra.

A Vistoria de Recebimento de Obra pode ser contratado pelo condomínio ou proprietário e tem como objetivo dar aporte no recebimento das obras realizadas pelo incorporador com o objetivo de verificar suas condições construtivas e analisar sua conformidade com projetos, memoriais e outros documentos.

### **1.1. Qual profissional está habilitado e qualificado para realizar os serviços**

O profissional habilitado é aquele que possui a formação em arquitetura ou engenharia, e qualificado, o profissional que tenha formação nessas áreas e que seja especializado na área de perícias de engenharia.

Segundo Neves (2015), a qualificação é de grande importância, pois na maioria das vezes o profissional é habilitado, ou seja, possui formação a nível superior, porém não aprende sobre este assunto no quadro das disciplinas cursadas na universidade.

Abaixo seguem as transcrições das leis e resoluções que descrevem e regulamentam as atribuições desses profissionais, sendo:

- Leis Federais:

- i. Lei Federal Nº 5.194 de 24/12/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências;

- ii. Lei Federal Nº 12.378, de 31/12/2010, que regulamenta o exercício de Arquitetura e Urbanismo;

- iii. Lei Federal Nº 6.496/1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” – A.R.T. na prestação de serviços de Engenharia e de Agronomia;

- Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia:

- i. Resolução Nº 218, de 27/06/1973, que fixa as atribuições do Engenheiro e 1690 Agrônomo nas diversas modalidades;

- ii. Resolução Nº 282, de 24/08/1983, que dispõe sobre o uso obrigatório do título profissional e número de Carteira do CREA nos documentos de caráter técnico e técnico-científico;

- iii. Resolução Nº 345, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais e nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

- iv. Resolução Nº 425, de 18/12/1998, que dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.; b.5) Resolução Nº 1.002, de 26/11/2002, que adota o código de Ética Profissional.

## I. METODOLOGIA

### I.1. Documentação a ser analisada

O primeiro passo para elaboração da vistoria de entrega e recebimento é analisar criteriosamente toda documentação abaixo descrita, tendo o objetivo de estudar e conhecer previamente todas as informações.

#### Projetos Técnicos:

- Projeto arquitetônico aprovado pela Municipalidade;
- Projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- Projeto estrutural;
- Projeto de instalação de gás;
- Projeto do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA;
- Projeto hidrossanitário, elétrico e de telecomunicações;
- Projeto executivo de arquitetura;
- Projeto de impermeabilização;
- Projetos complementares.

#### Documentos da Obra:

- Alvará de construção;
- Habite-se;
- Memorial descritivo;
- Prospectos e informes publicitários.

#### Laudos Técnicos:

- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro – AVCB;
- Laudo do teste de estanqueidade do sistema de gás;
- Laudo técnico do aterramento elétrico e do sistema do SPDA.

#### Manutenção e Operação:

- Manual do proprietário;
- Manual de uso, operação e manutenção.

## 1.1 Elaboração do Checklist

A checklist é uma planilha que é elaborada de forma prévia e tem como objetivo auxiliar e direcionar a vistoria de forma organizada e identificar as desconformidades encontradas, evitando-se assim o esquecimento de algum item ou que algum local seja vistoriado de forma repetida.

Está ferramenta visa orientar e organizar a vistoria de forma simples, porém ao mesmo tempo completa, pois deverá conter informações capaz de descrever a desconformidade e detalhar também o local onde se encontra.

Em resumo, o “checklist” é uma ferramenta indispensável para a vistoria de Entrega e Recebimento de Obras Civil e recomenda-se que contenha pelo menos as seguintes informações, conforme descreveu o item 3.2 da norma para Entrega e recebimento de Obras da Construção civil IBAPE/MG descreve os seguintes itens a serem contemplados no laudo, conforme quadro abaixo:

Localização	Data e hora da vistoria;	Nome do proprietário do imóvel/obra;	Identificação do(s) acompanhante(s) da vistoria;
Identificação do local vistoriado;	Elemento construtivo pertencente ao local vistoriado (laje, alvenaria, piso, esquadrias, sistemas de prevenção e combate a incêndio, instalações, dentre outros);	Componentes do elemento construtivo (revestimento, pintura, iluminação, dentre outros);	Coluna: Atende / Não atende;
Descrição da desconformidade;	Localização da desconformidade;	Número atribuído à fotografia da desconformidade identificada.	Observações Relevantes

1692

**Quadro 1:** Principais Informações que Devem Conter no Checklist  
 Fonte: Do Próprio Autor, 2018.

## 1.1 O que Verificar na Vistoria

Recomenda-se a vistoria por meio de observação visual dos elementos construtivos e componentes, verificando todos os detalhes que compõe os ambientes internos e externos, realizando o confrontamento entre as informações técnicas fornecidas nas documentações e o que está executado “in loco”.

Toda a desconformidade deverá ser fotografada e posteriormente detalhada e apontada no “checklist” para orientação e balizamento das informações.

Caso haja constatação de risco estrutural com algum fator que comprometa a segurança da edificação o profissional deverá informar no corpo do seu trabalho por meio de um informe de advertência.

## 1. ESTUDO DE CASO

Independentemente da situação financeira do país, o sonho da casa própria, sem dúvidas, ainda é o maior desejo da maioria dos brasileiros.

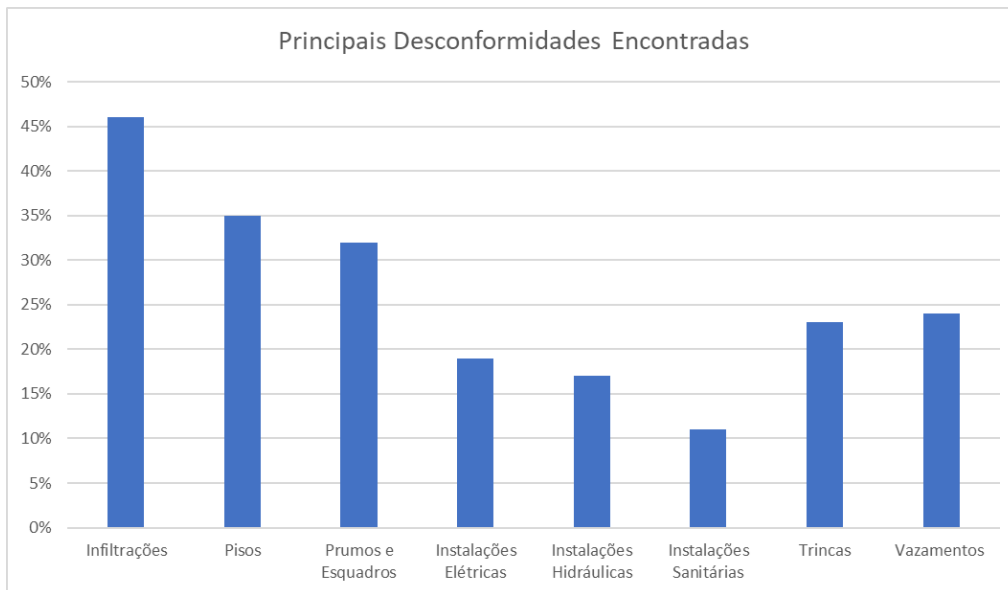
Esse desejo, muitas vezes devido ao desconhecimento técnico ou satisfação pela realização desse sonho, é substituído por frustração, principalmente se os questionamentos adequados fossem apresentados no momento da vistoria para entrega das chaves.

1693

Cita-se como exemplo, o maior programa habitacional do país, Minha Casa, Minha Vida, que entre 2009 e 2014 construiu 2,8 milhões de unidades habitacionais, e devido à falta de planejamento, apresentam uma série de irregularidades.

De acordo com a reportagem do Jornal o Globo, de 18 de agosto de 2017, foi realizada uma auditoria pelo Ministério da Transparência e Controladoria Geral da União (CGU) no programa e encontrado desconformidades em 56,4% das unidades analisadas, ou seja, mais da metade apresentam problemas.

As principais irregularidades dessas edificações são apresentadas no gráfico a seguir.



**Gráfico 1:** Principais Desconformidades Encontradas  
Fonte: Do Próprio Autor, 2018.

Diante do exposto, objetiva-se com a apresentação de fotografias a ilustração das principais desconformidades citadas na auditoria, como forma de conscientização da importância de se realizar a vistoria de entrega e recebimento.

Imagem 1 – Gráfico das Principais Desconformidades Encontradas  
Fonte:





**Foto 2:** Infiltração na Laje

Fonte: Site Geimper, 2017.



**Foto 2:** Desconformidade no assentamento do piso

Fonte: Site Clean Carpet, 2008.



**Foto 3:** Desconformidade na tonalidade do piso

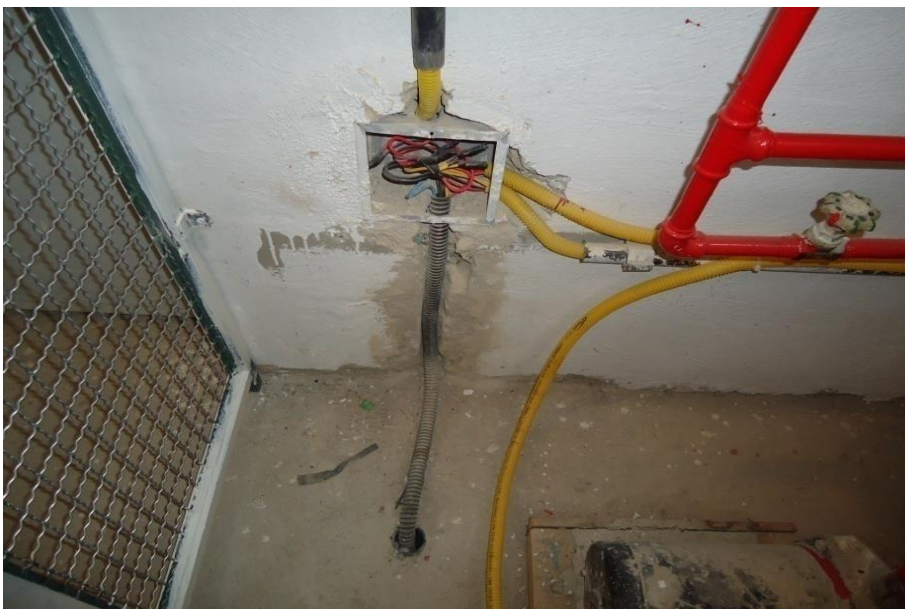
Fonte: Site O azulejista, 2009.



**Foto 4:** Falta de Identificação dos Circuitos  
*Fonte: Site Habitíssimo, 2009.*



**Foto 5:** Falta de Acabamento Elétrico  
*Fonte: Do Próprio Autor, 2018.*



**Foto 6:** Tubulações que Deveriam estar Embutidas na Alvenaria  
*Fonte: Site IBAPE Nacional, 2011.*



**Foto 7:** Improvisado na Fixação das Tubulações Hidráulicas do Barrilete  
*Fonte: Site IBAPE Nacional, 2011.*



**Foto 8:** Problemas na Descarga  
*Fonte: Site IBAPE Nacional, 2011.*



**Foto 9:** Trincas na Fachada  
*Fonte: Site IBAPE Nacional, 2011.*



**Foto 10:** Vazamentos e Caída da Água em Sentido Inverso ao Ralo  
*Fonte: Site IBAPE Nacional, 2011.*

## I. CONCLUSÃO

Buscou-se com este trabalho, demonstrar de forma simples e objetiva, a grande importância do processo de recebimento de um imóvel, que na sua grande maioria, não é feito de forma adequada ou até mesmo é inexistente.

1699

Buscou-se ainda evidenciar que, independente se o objetivo é o recebimento de um empreendimento ou a entrega de uma obra, tudo que será descrito no Laudo Técnico de Vistoria, possa garantir que o que realmente foi contratado está efetivamente executado e dentro dos padrões aceitáveis de qualidade.

Por fim, o passo a passo para elaboração da vistoria de entrega ou recebimento oferecem também ao profissional que está executando o laudo, as informações que antecedem a vistoria, desde a análise e estudo prévio de toda documentação e elaboração do checklist até o dia da realização da vistoria.

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5671:** Participação dos Intervenientes em Serviços e Obras de Engenharia e Arquitetura. ABNT, 1990.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5674**: Manutenção de Edificações - Procedimento. ABNT, 2012.

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

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752**: Perícias de Engenharia na Construção Civil. ABNT, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15575**: Edificações Habitacionais (Partes 1 a 6). ABNT, 2013.

CLEAN CARPETE. **Empresa Especializada em Limpeza de Pisos**. São Paulo - SP. 2008. Acesso em: 30 maio de 2018. Disponível em <<https://cleancarpet.com.br/lavagem-de-pisos-vinilicos/>>.

IBAPE-MG. **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais**. **IBAPE-MG 004**: Norma para Entrega e Recebimento de Obras da Construção Civil. IBAPE-MG, 2016.

IBAPE NACIONAL. **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**. São Paulo - SP. 2017. Acesso em: 30 de maio. 2018. Disponível em <<https://ibape-nacional.com.br/site/.../vistoria-recebimento-entrega-obras-aurelio-jose-lara.ppt>>.

IBAPE-MG. **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais**. Belo Horizonte. 2015. Acesso em: 30 de maio de 2018. Disponível em <<https://www.facebook.com/ibapeminas/videos/867907753264688/>>.

JORNAL O GLOBO. **Empresa Especializada em Notícias**. São Paulo - SP. 2017. Acesso em: 30 de maio de 2018. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/c-gu-encontra-defeitos-em-564-dos-imoveis-do-minha-casa-minha-vida-21712102>>.

O AZULEJISTA. **Empresa Especializada em Construção e Arquitetura**. São José do Rio Preto - SP. 2009. Acesso em: 30 de maio de 2018< <https://oazulejista.blogspot.com/2014/07/qual-diferenca-entre-piso-destonalizado.html#axzz5I77E4LiU>>.

REFORMAS GEIMPER. **Empresa Especializada em Execução, Acompanhamento e Manutenção Predial**. São Paulo - SP. 2017. Acesso em: 30 maio de 2018. Disponível em <<http://geimper.com.br/blog/2017/12/27/maleficios-infiltracao-sua-casa/>>.

REVISTA CONSTRUÇÃO MERCADO. **Transparência na relação com o cliente e vistoria criteriosa da unidade habitacional evitam prejuízos financeiros e desgastes na entrega do imóvel**. São Paulo - SP. 2017. Acesso em: 30 de maio de 2018. Disponível em<<http://construcaomercado17.pini.com.br/negociosincorporacaoconstrucao/106/entregadas-chaves-transparencia-na-relacao-com-o-cliente-281888-1.aspx>>.

**SITE HABITÍSSIMO. Empresa Especializada em Conectar Oferta e Demanda no Setor de Obras e Reformas.** São Paulo - SP. 2009. Acesso em: 30 de maio de 2018<  
[https://fotos.habitissimo.com.br/foto/disjuntores-e-circuitos-eletricos\\_929903](https://fotos.habitissimo.com.br/foto/disjuntores-e-circuitos-eletricos_929903)>.