



VISTORIA DE RECEBIMENTO VÍCIOS APARENTES DE FÁCIL CONSTATAÇÃO

\\ET-12\c:\arquivos\11\GC113.DOC em 16/11/2010.
\\ET-12\c:\recebimento\Planilha1.PDF em 16/11/2010.

IMÓVEL:	DATA:
---------	-------

APOIO:

1. Caneta ou Jarro para água;
2. Balde de 10 litros;
3. Dispositivo teste de tomadas;
4. Escada tipo doméstica com pés de borracha.

GARANTIA:

Defeitos aparentes de fácil constatação devem ser denunciados em até 90 dias da entrega do imóvel e devem ser sanados em no máximo 30 dias da data da denúncia. Não sendo sanado em 30 dias, o consumidor pode exigir a substituição do produto ou a restituição imediata da quantia paga ou a dedução de um desconto proporcional.



Defeitos que afetam a solidez e segurança devem ser denunciados em até 5 anos da entrega do imóvel e devem ser sanados em no máximo 30 dias da data da denúncia.

Basta provar que o defeito existe. Não há necessidade de se provar a culpa do Construtor.

PRESCRIÇÃO:

Defeitos em que há culpa do construtor, deve ser provada a culpa (falha, negligência, imperícia), prescrevem em 20 anos.

ROTEIRO:

Percorrer o roteiro abaixo, atendo-se em cada item. Feita a verificação do item, marcar com um X a alternativa se aprovado:  ou se reprovado: 

Tópico A – ACABAMENTOS

1 – Pintura das paredes e tetos:



APROVADO – A pintura está em boas condições e não apresenta defeitos.



REPROVADO – A pintura apresenta manchas, diferenças de tonalidades ou ondulações.

2 – Revestimento de paredes:



APROVADO – Os revestimentos estão em boas condições.



REPROVADO – Há placas de revestimento com manchas, trincadas ou desalinhadas.

3 – Revestimento de pisos:

Além de manchas e trincas, examinar o nivelamento das placas dos pisos para ver se não há “degraus” onde as pessoas possam tropeçar.



APROVADO – Os revestimentos estão em boas condições e não há degraus onde as pessoas possam tropeçar.



REPROVADO – Há manchas, trincas ou degraus onde as pessoas podem tropeçar.

4 – Pintura de Portas e Janelas:



APROVADO – As portas e janelas apresentam bom acabamento.



REPROVADO – Há janela ou porta com manchas ou escorrimento de tinta.

5 – Portas e Janelas - Acabamento:

O entorno das portas e janelas, formado pelo batente e guarnições não apresentam cantos salientes, pontas, farpas e outros detalhes que podem ferir uma pessoa?



APROVADO – As portas e janelas apresentam bom acabamento.



REPROVADO – Há janela ou porta com canto ou farpa que podem machucar uma pessoa.

6 – Vidros:



APROVADO – Os vidros de janelas e outras peças ou partes apresentam bom acabamento.



REPROVADO – Há riscos ou manchas em vidros de janelas ou vidros e espeços.

7 – Louças Sanitárias e outros aparelhos (pias, tanques, etc.):



APROVADO – As peças estão em boas condições.



REPROVADO – Há peças com manchas, trincadas, desalinhadas ou mal fixadas.

8 – Caixas, espelhos de tomas e interruptores:



APROVADO – As peças estão instaladas adequadamente.



REPROVADO – Há peças tortas, mal fixadas ou com parafusos faltando.

Tópico B – PORTAS E JANELAS

9 – Portas – Abre e Fecha:



APROVADO – As portas abrem e fecham com facilidade, não arrastam no chão e travam a um leve toque



REPROVADO – Há porta que arrasta no chão, raspam no batente ou precisa de força para travar.

10 – Portas – Folga:

As portas fecham sem deixar folga. Vento não vai produzir ruído vibratório.



APROVADO – A porta fica bem justa no batente sem deixar folgas.



REPROVADO – Há folgas entre a folha e o batente ou folga entre a folha e chão.

11 – Portas – Fechadura:

As chaves e trancas funcionam suavemente.



APROVADO – As chaves, trancas e travas abrem e fecham com facilidade.



REPROVADO – Alguma das fechaduras precisa de força para fechar.

12 – Janelas – Abre e Fecha:

O funcionamento das janelas devem ser suaves, silenciosas e não devem exigir grandes esforços para a sua manobra.



APROVADO – As janelas abrem e fecham com facilidade e travam a um leve toque.



REPROVADO – Há janela dura de abrir ou fechar ou que não trava com facilidade ao fechar.

13 – Janelas – Folga:

As painelas fecham sem deixar folga. O vento não vai produzir ruído vibratório nem silvo (assobio) em dias de vento.



APROVADO – As janelas ficam bem justas no batente e fecham sem deixar folgas.



REPROVADO – Há folgas entre a folha e o batente ou folga entre a folha e chão.

14 – Janelas – Ventilação Permanente:

As janelas dos Dormitórios, Cozinha, Área de Serviço e Lavanderia precisam ter abertura que propicia Ventilação Permanente.



APROVADO – As janelas possuem Ventilação Permanente.



REPROVADO – Há janela que não são dotadas de dispositivo que permite a Ventilação Permanente.

15 – Janelas – Estanqueidade ao vento e à chuva:

As janelas devem ser dotadas de guarnições, gaxetas e outras peças para garantir uma boa estanqueidade e não permitir a penetração de vento e de água da chuva em dias de chuva com vento forte.

Os trilhos das janelas possuem aberturas (furos ou rasgos) em quantidade suficiente e em tamanho suficiente para escoar adequadamente o fluxo de água. Foi feito um teste vertendo água diretamente nos trilhos e não há risco da água transbordar para dentro invadindo o quarto ou sala.



APROVADO – As janelas possuem boa estanqueidade à chuva e ao vento.



REPROVADO – Há janela com falhas na vedação.

16 – Janelas – Limpeza externa do vidro:

A abertura das folhas ou combinação de aberturas permite que a parte externa do vidro da janela seja limpo, sem depender a limpeza periódica a ser feita pelo Condomínio.



APROVADO – As janelas permitem a limpeza da parte externa dos vidros.



REPROVADO – Há janela em que não há acesso à parte externa do vidro.

Tópico C – INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

17 – Pressão nas Torneiras:

As torneiras apresentam pressão adequada e, dotadas de aerador, não espirram água.



APROVADO – As torneiras são boas.



REPROVADO – É de difícil manuseio, é dura ou espirra água.

18 – Ruído da Válvula de Descarga:

A válvula de descarga é silenciosa e despeja um volume adequado para a limpeza do vaso sanitário. Em alguns casos a válvula pode ter duplo comando.



APROVADO – O funcionamento é suave e silencioso.



REPROVADO – É ruidosa ou o volume é inadequado, sendo excessivo ou escasso.

19 – Hidrômetro de fácil leitura:

Nos prédios com medição individual de consumo de água, o hidrômetro (medidor ou relógio) está localizado em local de fácil leitura e os números que indicam o volume consumido pode ser lido com facilidade.



APROVADO – A leitura é fácil.



REPROVADO – É difícil fazer a leitura.

20 – Pisos – escoamento de água:

Os pisos das áreas laváveis (Banheiros, Lavanderia, Área de Serviço e Cozinha) devem ter caimento apropriado para o escoamento natural de água. Depois que a água escoou não deve restar poças de água.

Fazer um teste derramando um balde (10 litros) de água, espalhado no entorno perto do ralo.



APROVADO – O caimento está bom e não formou poças de água.



REPROVADO – A água não escoou direito para o ralo ou forma poças.

Tópico D – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

21 – Quadro de Controle da Rede Elétrica:

No quadro de controle da rede elétrica, também conhecido como quadro de distribuição, todos os circuitos estão claramente identificado e se você tiver que desligar somente o ramal do chuveiro você não vai ter dúvidas de qual disjuntos desligar.



APROVADO – Os ramais elétricos estão claramente identificados.



REPROVADO – Os ramais não estão identificados ou a identificação é confusa.

22 – Tomadas Funcionam:

Testar o Dispositivo de Teste para verificar se todas as tomadas estão funcionando.



APROVADO – Todas as tomadas acendem.



REPROVADO – Há tomada sem eletricidade.

23 – Capacidade do Ramal do Chuveiro:

No Manual do Proprietário existe indicação clara sobre a Potência Máxima suportada pelo circuito elétrico que alimenta o chuveiro. Alguma coisa parecida com “O ramal do chuveiro suporta o máximo de 5.000 Watts”?



APROVADO – Há indicação clara sobre a capacidade máxima de suporte elétrico do ramal do chuveiro.



REPROVADO – Não encontrei indicação, escrita.

Tópico E – OUTRAS INSTALAÇÕES

24 – Instalação de Gás:

Aparentemente as instalações de gás estão bem executadas, os ambientes com pontos de gás como Lavanderia, Banheiros e Cozinha possuem aberturas do tipo Ventilação Permanente e mesmo que ocorra um eventual vazamento imperceptível de gás não vai haver acúmulo de gás no ambiente.



APROVADO – Aparentemente as instalações estão em boas condições.



REPROVADO – Há indícios claros de problemas nas instalações.

25 – Outras instalações:

Telefonia, TV a cabo, antena coletiva, CFTV, INTERNET, etc.



APROVADO – Aparentemente as instalações estão em boas condições e não terei dificuldades ao fazer as ligações.



REPROVADO – Há indícios claros de que terei dificuldades ao tentar fazer as ligações

Tópico F – OUTROS LOCAIS

26 – Vaga para veículo na garagem:

A vaga, ou vagas, para veículo estão claramente demarcada. Há faixas pintadas no chão demarcando com clareza a vaga.

A vaga está claramente identificada, isto é, há um número que identifique a vaga e este número é único diferenciando a sua vaga das demais.

A identificação da vaga é personalizada, isto é, em vez de número genérico, é o número do apartamento.

Fazer um teste de manobrabilidade e de acesso. Repetir o teste para cada um dos futuros usuários.



APROVADO – Não há problemas com a demarcação ou a identificação da vaga.



REPROVADO – Há problemas com a demarcação ou identificação da vaga.

○

27 – Áreas Comuns:

As áreas comuns do prédio serão cuidadas pelo Condomínio.

A Construtora faz a entrega das Áreas Comuns à uma Comissão nomeada pelo Condomínio.

A Comissão de Recebimento das Áreas Comuns deve contratar a assessoria externa de um Perito Habilitado.

Essa comissão já está constituída? Já fez o recebimento das áreas Comuns?



APROVADO – Sim, o condomínio já fez o Recebimento das Áreas Comuns.



REPROVADO – Não foi realizado, ainda, o Recebimento das Áreas Comuns.

Tópico G – RESUMO DA VISTORIA

Transcrição dos resultados:

Copiar os resultados de cada item:

○

ITEM	APROVADO	REPROVADO	ACEITÁVEL	NÃO ACEITÁVEL	DEFEITO(S)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

Resultado Final:

Analisando os resultados obtidos, e colocado em discussão entre os futuros moradores, chegamos à conclusão que o apartamento está em condições de ser imediatamente ocupado.



APROVADO – O apartamento está em condições de ser imediatamente ocupado. Vamor providenciar a mudança.



REPROVADO – Há problemas, de modo que iremos esperar a Construtora reparar os defeitos.

_____, _____ de _____ de _____

Nome Completo: _____

CPF: _____

NOTA 1: A realização da Vistoria de Recebimento pelo próprio proprietário é feita à luz do Código de Defesa do Consumidor à procura de Vícios Aparentes de Fácil Constatação na visão do leigo em construção civil e não desobriga a Construtora das responsabilidades, objetivas ou não, sobre a qualidade do produto ora entregue.

NOTA 2: Enviar cópia deste relatório de vistoria para a Construtora.

NOTA 3: A presente planilha de vistoria é uma sugestão apresentada no site www.ebanataw.com.br/recebimento, foi elaborada pelo engenheiro civil – perito Roberto Massaru Watanabe, que faz perícias em edifícios há mais de 30 anos. O internauta pode copiar, transcrever, e imprimir livremente mas para ter validade jurídica deve submeter ao crivo do seu Advogado que fará uma análise à luz das condições em que seu imóvel foi adquirido.

NOTA 4: Esta planilha faz parte de um conjunto formado por:

○ Planilha Nº 1 – Vícios Aparentes de Fácil Constatação (que pode ser preenchida por leigos);

Planilha Nº 2 – Vícios Aparentes (que deve ser preenchida por Arquiteto ou Engenheiro);

Planilha Nº 3 – Vícios Ocultos (que deve ser preenchida por Perito).