

CARTILHA

VISTORIA DE IMÓVEIS: GUIA DEFINITIVO



Vistoria de imóveis: o que é e qual a sua importância?

O que a lei diz?

Profissionais responsáveis pela vistoria

Vistoria de imóveis novos e imóveis usados

Tipos de vistorias imobiliárias

Como fazer a vistoria de imóveis?

Laudo de vistoria do imóvel

Como a tecnologia pode ajudar?

Dicas para uma vistoria eficiente

Saiba mais



Em qualquer página, clique no ícone de casa para voltar ao menu.

Clique no tópico desejado para acesso rápido ao conteúdo ou continue passando as páginas para conferir a cartilha completa.



VISTORIA DE IMÓVEIS: O QUE É E QUAL A SUA IMPORTÂNCIA?



A **vistoria de imóveis** é uma avaliação feita com o objetivo de identificar qualquer possível problema na infraestrutura do imóvel. Essa ação deve ocorrer no recebimento e na devolução das chaves e é mais frequente em condições de locação. Fora isso, também é comum e recomendável fazer vistorias periódicas.

O procedimento de vistoria é firmado em documento e anexado ao contrato de locação por meio de um **laudo de vistoria**.

IMPORTANTE

A vistoria de imóveis é diferente da vistoria realizada em condomínios pelo Corpo de Bombeiros para obtenção do **AVCB** (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), que é uma atenção mais especializada e burocrática para certificar a segurança de espaços compartilhados.



■ A IMPORTÂNCIA DA VISTORIA



A vistoria é uma análise minuciosa das condições de um imóvel e, por isso, proporciona maior segurança a todas as pessoas que fazem parte da negociação. Com ela, o inquilino confirma estar ciente de como o imóvel estava no momento em que foi entregue. Dessa forma, é garantido ao proprietário, por meio de contrato, que o inquilino deverá devolvê-lo da mesma forma que recebeu.

Apesar de a vistoria ser obrigatória

apenas caso o locador ou locatário solicite sua realização, é de extrema importância que essas partes peçam sua execução. Isso porque a vistoria garante uma relação mais previsível entre inquilino e locatário, evitando gastos e conflitos desnecessários.

Dessa forma, a vistoria de imóveis é um procedimento essencial, que beneficia a todos. Sua realização protege o direito dos envolvidos e torna os contratos de venda e locação mais transparentes.

O QUE A LEI DIZ?



A Lei nº 8.245 de 1991, também chamada de **Lei do Inquilinato**, determina as regras para locação de imóveis no Brasil.



Veja os seguintes trechos do texto:

Art. 22. O locador é obrigado a:

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

Art. 23. O locatário é obrigado a:

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;



Como pode ser observado, a Lei do Inquilinato exige determinadas ações para garantir a integridade do imóvel locado. A maneira mais segura de verificar essa integridade, antes, durante e após o processo de locação, é a partir da comparação com os dados presentes no laudo de vistoria.

Ao analisar a lei, fica evidente como é importante contar com esse documento para a segurança de todos os envolvidos.





QUAIS SÃO OS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA VISTORIA?



Um imóvel não pode ser vendido ou alugado pelo valor que o proprietário bem entende, já que existem fatores para uma precificação justa.



Por isso, diferentes profissionais são responsáveis por realizar a vistoria de um imóvel. São eles:

Analisa a segurança da construção do imóvel a partir de cálculos e metodologias.

Engenheiro

Arquiteto

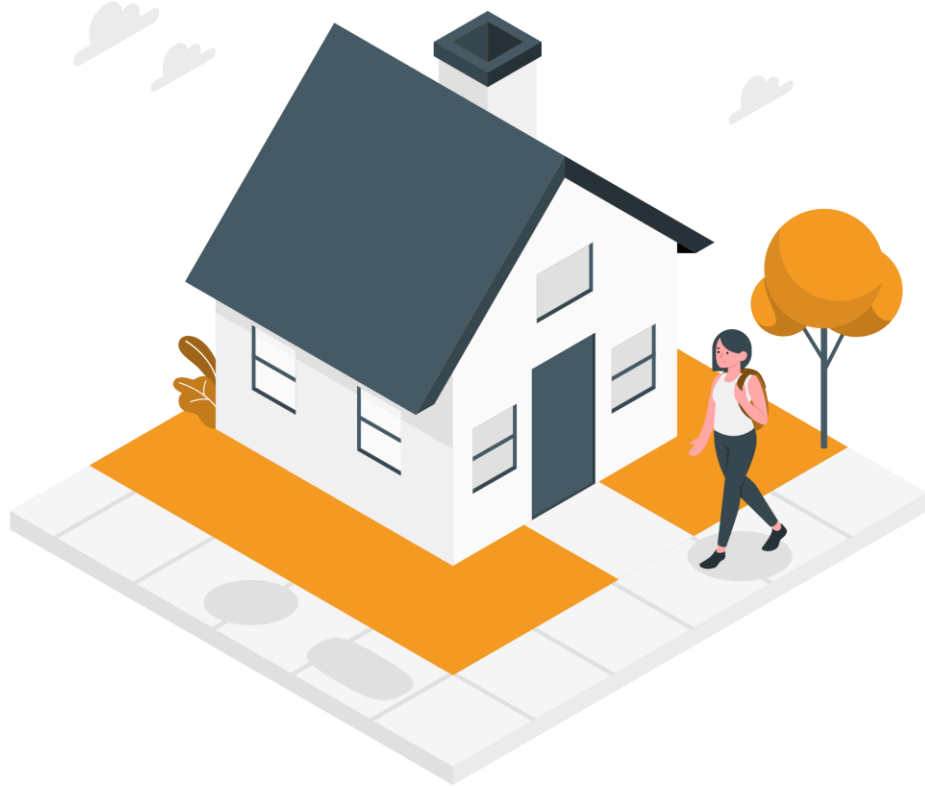
Estuda a harmonia da área construída e como ela pode ser aproveitada e regulamenta projetos arquitetônicos de uma região.

Mapeia os hábitos de compra e dados que valorizam ou desvalorizam um imóvel partindo de indicadores micro e macroeconômicos.

Economista

Consultor imobiliário

Avalia, preenche e confirma toda a documentação preparada para a realização do negócio.



VISTORIA DE IMÓVEIS NOVOS E VISTORIA DE IMÓVEIS USADOS



No caso de **imóveis novos**, o procedimento de vistoria permite avaliar antecipadamente possíveis defeitos ou diferenças em relação ao que foi contratado. Caso haja algo em desacordo, a informação deve ser repassada o quanto antes, para que a construtora faça os devidos reparos, por menor que seja o problema.

ATENÇÃO

Se a contestação não for feita dentro do prazo estipulado em contrato, pode haver perda da garantia de que a empresa se responsabilize pelas reformas necessárias. Por isso, é essencial que a vistoria seja feita rigorosamente.





Em relação aos **imóveis usados**, uma avaliação detalhada ajuda a identificar qualquer problema em sua estrutura. Com esse cuidado, o proprietário, a imobiliária e o inquilino têm a garantia de que o local está em boas condições. A vistoria em imóveis mais antigos pode ser complexa, pois eles podem apresentar problemas que não estão aparentes, como, por exemplo, sistema elétrico ou hidráulico muito antigo, vazamentos internos, infiltrações disfarçadas pela pintura nova, rachaduras, entre outras situações.

É preciso estar atento a todos os detalhes para que as possíveis falhas sejam negociadas com o vendedor ou locador e para que não haja frustração depois da entrega das chaves do imóvel.

TIPOS DE VISTORIAS IMOBILIÁRIAS





Vistoria de entrada ou vistoria inicial

É uma das principais vistorias no processo de locação ou venda de um imóvel. Realizada antes de o locatário se mudar para o imóvel, seu objetivo é registrar o estado em que a propriedade se encontra com dados escritos e registros fotográficos.



Aditivo

Revisa a primeira vistoria e traz mais segurança para todos os envolvidos na locação ou venda.



Vistoria de constatação

Costuma ser realizada após um período de obras para confirmar reparações feitas no imóvel. Pode ser feita também a pedido do locador, para constatar o estado em que a residência se encontra.





Vistoria de saída ou vistoria final

Objetiva comparar os dados com aqueles coletados na vistoria inicial. Assim, é possível identificar quais avarias e danos apareceram durante o período da locação.



Vistoria de conferência

Checa se os reparos e ajustes apontados na saída foram executados corretamente.



Vistoria de transferência

Realizada em uma operação de compra e venda de imóveis novos ou usados antes da assinatura do contrato.





Vistoria de curta duração

Indicada para a locação de imóveis por temporadas ou um curto período de tempo.



Vistoria de acompanhamento

É uma vistoria periódica, que atesta as condições do imóvel durante a sua ocupação.



Inventário

Indicado para aluguéis mobiliados ou semimobiliados. Identifica e cataloga todos os itens que estão dentro da propriedade em uso.





COMO FAZER A VISTORIA DE IMÓVEIS?



A vistoria deverá ser realizada durante o dia, de preferência em um dia ensolarado, para iluminar adequadamente todos os cômodos do imóvel, podendo detectar possíveis problemas. Para fazer a vistoria, o profissional precisa contar com alguns equipamentos importantes, como:

Câmera fotográfica ou
câmera do celular

Lâmpada para testar
os bocais

Aparelho elétrico
para conferir a
energia

Trena

Bola pequena
para conferir
os pisos

Celular, caso
use um app
de vistoria

Papel e
caneta

Confira um roteiro com sugestões do que observar em uma vistoria.





PORTAS, JANELAS E ESQUADRIAS

- Abra e feche as janelas e portas para verificar o funcionamento;
- Analise se há necessidade de impermeabilização;
- Confira a presença de trincos ou arranhões nos vidros e se eles estão soltos ou balançam com o vento;
- Para o caso de portas e janelas de ferro, é importante observar se existe ferrugem aparente. Para as que são feitas de madeira, é importante checar se há presença de cupins;
- Veja se as portas estão totalmente pintadas, inclusive a parte de cima;
- Teste todas as fechaduras;
- Confira o olho mágico.





ENERGIA ELÉTRICA

- Se no ato da vistoria o imóvel estiver sem energia elétrica, conste isso nos autos e solicite nova vistoria quando tudo estiver regularizado;
- Verifique o funcionamento de todas as tomadas utilizando chaves de testes ou um carregador de celular;
- Lembre-se de testar a campainha e o interfone;
- Verifique o funcionamento do chuveiro;
- Verifique se o quadro de luz oferece condições seguras e se há indicação de todos os pontos de energia.





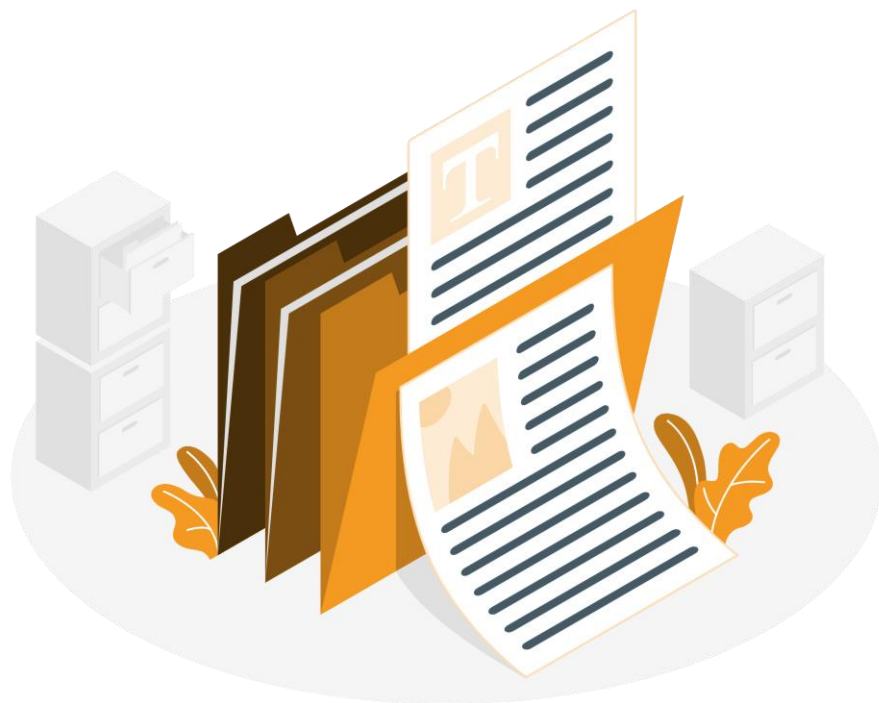
PISO E REVESTIMENTOS

- Observe a qualidade da cerâmica do local;
- Com a ajuda de uma bola pequena, faça o teste para perceber se o piso está muito irregular;
- Em silêncio, veja se há partes ocas assentadas no piso;
- Veja se todas as paredes estão retas, se há alguma mancha ou rejunte mal posicionado;
- Analise se existem bolhas, marcas, manchas ou imperfeições na pintura;
- Observe se há manchas de tinta nos pisos ou rodapés.



PARTE HIDRÁULICA

- Teste as torneiras e observe se há vazamentos;
- Observe se torneiras estão arranhadas ou manchadas;
- Verifique as louças em busca de trincos;
- Cheque o funcionamento dos registros;
- Teste a pressão da descarga do banheiro;
- Para avaliar o escoamento de água da varanda, jogue um balde de água e veja se empoça em algum lugar;
- Ao fechar as torneiras, certifique-se de que não ficam pingando.



LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL





O QUE É?



O laudo de vistoria de imóvel nada mais é que um documento preenchido com as informações mais importantes sobre um empreendimento, como infraestrutura, estado de conservação, histórico de manutenção, dentre outros.

Desse modo, os registros devem ser voltados para a saúde do imóvel e mostrar o que precisa ser reparado, trocado ou reformado.

Em um contrato de locação, os custos das manutenções devem ser negociados, podendo ser abatidos mensalmente, por exemplo.

O laudo de vistoria, assim como o contrato de locação, visa proteger o inquilino e o proprietário do imóvel durante uma transação.

■ PARA QUE SERVE?



O laudo de vistoria serve para comprovar formalmente (e com respaldo contratual) os valores de um imóvel disponível para locação ou venda. Diante disso, são avaliados os seguintes fatores:

- Localização do imóvel;
- Infraestrutura do bairro;
- Área do imóvel (m²);
- Indicadores do mercado imobiliário;
- Estado de conservação do imóvel.

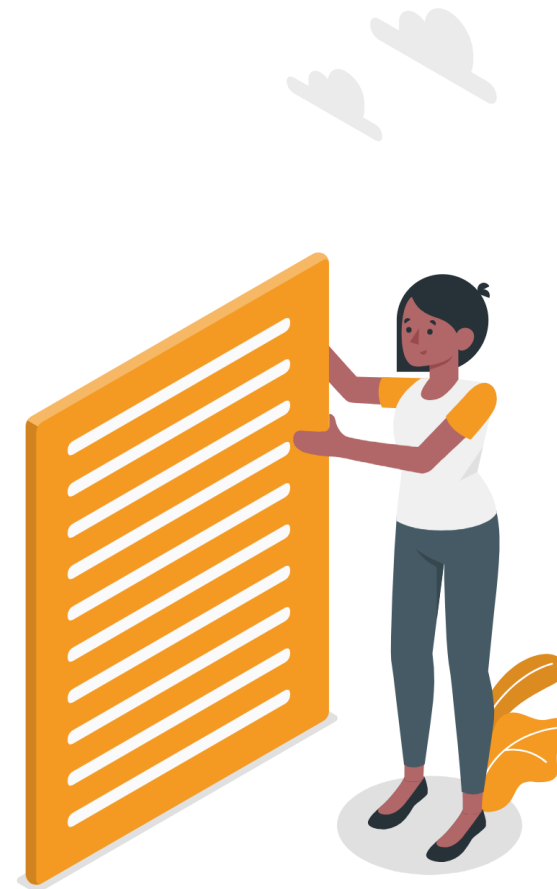
Toda a avaliação presente no documento é realizada com o intuito de trazer segurança à transação, ou seja, garantir que o imóvel não seja supervalorizado ou se desvalorize.

■ COMO DEVE SER FEITO?



O documento não tem um padrão de montagem específico, mas algumas informações devem estar presentes nele obrigatoriamente. Vale dizer que o laudo não é obrigatório em todos os casos, mas é indicado para proteger empreendimentos em ações judiciais, transações comerciais e fazer a gestão patrimonial.

O laudo de vistoria do imóvel deve ser preenchido cuidadosamente pelo consultor imobiliário após as avaliações dos engenheiros, arquitetos e demais profissionais envolvidos.



Com isso, é indispensável que o laudo apresente as seguintes informações:



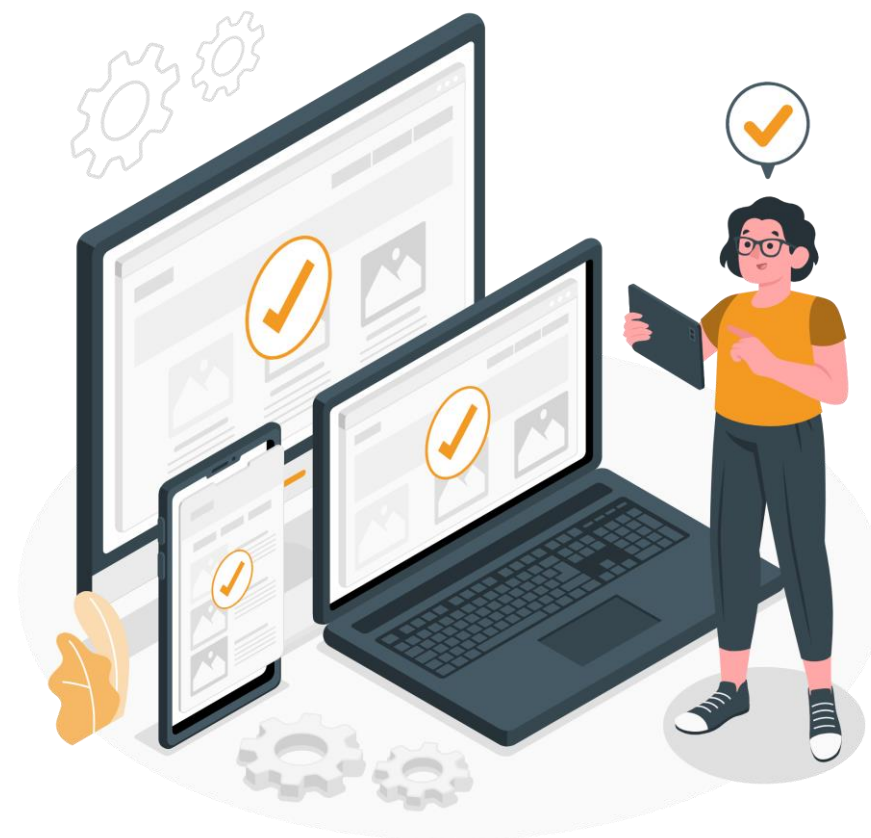
- ✓ Dimensões do imóvel;
- ✓ Vazamentos e infiltrações;
- ✓ Pintura e revestimento;
- ✓ Nivelamento do solo;
- ✓ Portas e janelas;
- ✓ Pias, torneiras e tanques;
- ✓ Instalações hidráulicas e elétricas;
- ✓ Condições do imóvel;
- ✓ Condições dos itens essenciais.

COMO VALIDAR?

Fazendo parte do contrato de locação, o laudo de vistoria de imóvel deve ser anexado a ele com todos os dados apontados acima e assinado pelas partes envolvidas na negociação: locatário, inquilino e no mínimo duas testemunhas do acordo.



COMO A TECNOLOGIA PODE AJUDAR?





A vistoria de imóveis, tradicionalmente, é feita a partir de um laudo impresso. Desse modo, o responsável pelo processo coleta manualmente todas as informações necessárias e redige o documento. Como demanda muitos detalhes para a elaboração, a vistoria pode levar alguns dias para ser realizada.

Atualmente, é possível contar com o auxílio da tecnologia para o procedimento de vistoria, o que traz mais agilidade, minimiza os erros e otimiza o tempo dos profissionais.



O aplicativo para vistorias é como um software de gestão, porém em uma versão mobile. Ele permite acesso a toda a documentação necessária na transação do imóvel de maneira rápida, segura e tecnológica. Da mesma forma, possibilita acompanhar os dados em diferentes dispositivos, facilita o compartilhamento de informações e organiza todos os dados.

Além disso, a ferramenta conta com o recurso de assinatura virtual com validade jurídica, modelos prontos e personalizáveis de vistoria, vistoria feita por voz e convertida em texto, laudo de vistoria personalizado, envio automático de cadastro de usuários e assinatura de laudo e exportação de PDF para vistorias em processo.

Clique aqui e conheça o **Group Check.**





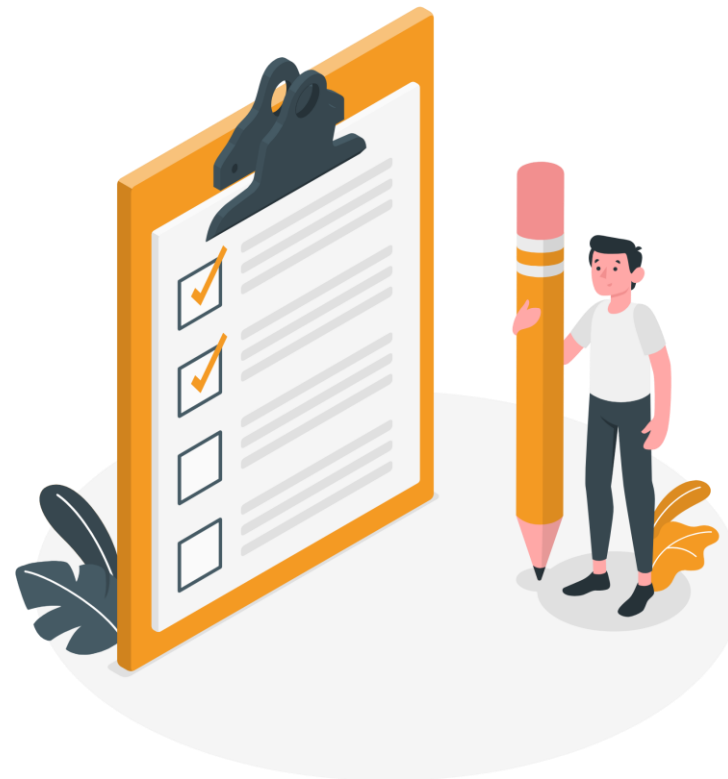
DICAS PARA UMA VISTORIA EFICIENTE



1

TENHA UM CHECKLIST EM MÃOS

É fundamental ter um checklist. Como uma vistoria de imóvel bem-feita abrange inúmeros fatores e detalhes, o checklist da vistoria impede que algum aspecto seja esquecido, o que evita prejuízos para a imobiliária. O formato fica a critério do vistoriador: mas o uso de um app, como o Group Check, é o ideal para otimizar o processo e não deixar passar nenhuma informação.





2

FAÇA UMA ANÁLISE DETALHADA DA INFRAESTRUTURA

A parte de infraestrutura é certamente uma das etapas mais importantes da integridade geral do imóvel e, por conseguinte, do contexto da vistoria. Dentre os fatores que não podem faltar na avaliação estrutural estão o estado da pintura e acabamento, telhas, estrutura hidráulica e elétrica, portas e janelas, pisos e a parte externa.

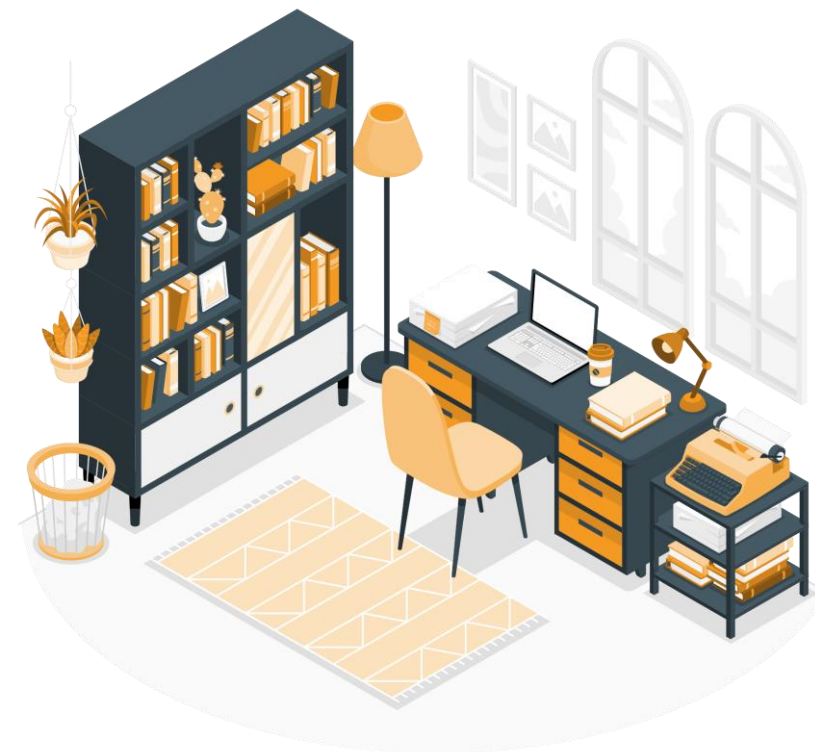


3

ATENÇÃO À MOBÍLIA E AOS ACABAMENTOS

Nos imóveis mobiliados ou parcialmente mobiliados (incluindo aqueles que têm armários e estantes embutidos) é preciso abranger os móveis na vistoria, registrando o seu estado de conservação e as principais características.

Demais objetos e eletrodomésticos que existam no imóvel, como utensílios de cozinha, também devem constar no relatório. Da mesma forma, não negligencie os acabamentos: maçanetas, puxadores, dobradiças e outros devem ter suas condições relatadas – nesses casos, é interessante acrescentar até os dados da marca fabricante.





4

FOTOGRAFE OS DANOS APARENTES PARA REGISTRO

Caso haja danos visíveis na propriedade, como rachaduras e trincas, esse dado deve ser registrado com o máximo de detalhes possível. Por esse motivo, é imprescindível fotografar as avarias e anexar as imagens ao relatório de vistoria do imóvel.

Vale destacar que, quando falamos de danos de qualquer espécie no imóvel, as fotos são as melhores aliadas para registrar a ocorrência, especialmente nas vistorias. Aposte nesse recurso.

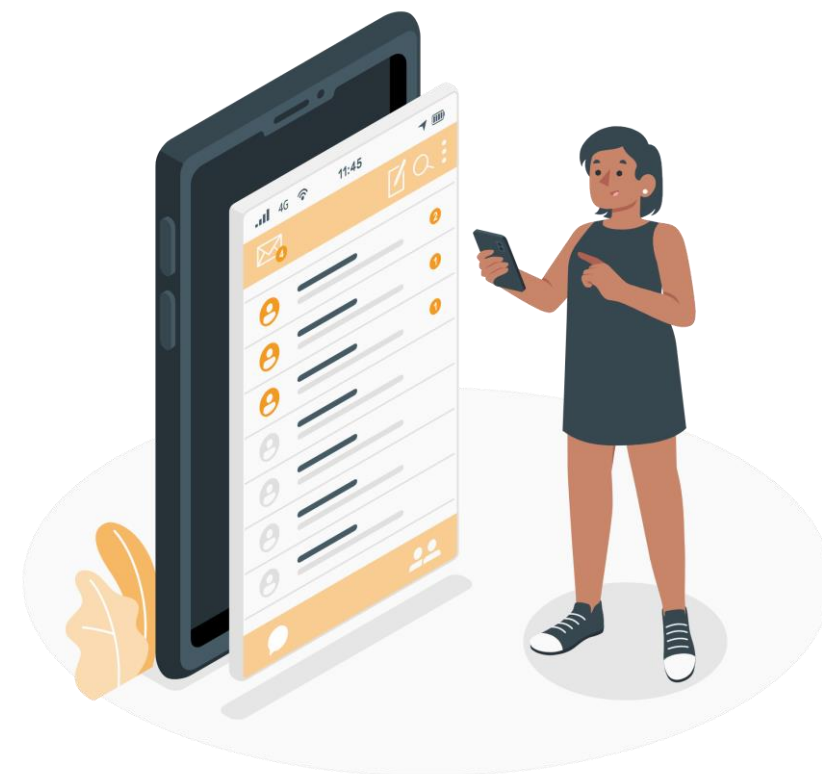
5

DOCUMENTE TUDO

As fotos são importantes para registrar os danos visíveis e são, também, valiosas para o registro de todo o processo.

“Documentação”, afinal de contas, é a palavra-chave quando o assunto é a vistoria de imóvel. Por isso, quanto mais extensas e detalhadas forem as informações, melhor. Anote as medidas do imóvel, registre detalhes em texto e fotos, tome nota da marca dos acabamentos/estruturas e capriche especialmente na documentação dos problemas e avarias do imóvel.

Para otimizar e agilizar essa tarefa, uma dica de ouro é contar com o apoio de sistemas imobiliários especializados em vistoria.





SAIBA MAIS





Vídeo

Dicas essenciais sobre vistoria de imóveis

Artigo

App para vistoria de imóveis:
como ele pode revolucionar a rotina da imobiliária

Conheça uma solução para simplificar as suas vistorias

Clique nos títulos para acessar os conteúdos sugeridos.



GOSTOU DO CONTEÚDO?

Não deixe de conferir os [cursos gratuitos](#)
da **Group Educa!**

EDUCA.GROUPSOFTWARE.COM.BR

A hand is holding a dark brown spiral-bound notebook. The notebook cover features the Group Educa logo and website address.

GE GROUP
educa
educa.groupsoftware.com.br