

**CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA PAULA SOUZA
ETEC VASCO ANTONIO VENCHIARUTTI**

TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES

**ANA LAURA PEIXOTO
GUSTAVO CAMARGO
ROBERTO PEREIRA DE SOUZA**

**A IMPORTÂNCIA DA VISTORIA DE IMOVEIS NOVOS NA
GARANTIA DE QUALIDADE E SASTIFAÇÃO DO CLIENTE**

**JUNDIAI
2024**

A IMPORTÂNCIA DA VISTORIA DE IMOVEIS NOVOS NA GARANTIA DE QUALIDADE E SASTIFAÇÃO DO CLIENTE

ANA LAURA PEIXOTO

GUSTAVO CAMARGO

ROBERTO PEREIRA DE SOUZA

Professor Orientador: PEDRO NORBERTO DE PAULA FILHO

RESUMO- Este trabalho tem como objetivo analisar a importância da vistoria de imóveis novos na garantia da qualidade construtiva e na satisfação do cliente. A vistoria, como a etapa final do processo de compra de um imóvel, é fundamental para identificar eventuais defeitos e garantir que o produto entregue esteja de acordo com o contrato e as expectativas do comprador. Serão abordado aspecto legais e técnicos e a percepção dos consumidores, com base em estudo de caso e entrevistas com profissionais do setor.

PALAVRAS-CHAVE: vistoria de imóveis, qualidade construtiva, satisfação do cliente, imóveis novos, garantia.

ABSTRACT- This work aims to analyze the importance of the inspection of new properties in ensuring constructive quality and customer satisfaction. The inspection, as the final step in the process of buying a property, is essential to identify any defects and ensure that the product delivered is in accordance with the contract and the buyer's expectations. Legal and technical aspects and consumer perception will be addressed, based on a case study and interviews with professionals in the sector.

KEYWORD: Property inspection, construction quality, customer satisfaction, new properties, warranty.

peixotoanalaura752@gmail.com

gustavodcalmeida11@gmail.com

robertoboca41@gmail.com

Professor Orientador: Pedro Norberto de Paula Filho pedro.filho55@etec.sp.gov.br

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro tem experimentado uma evolução significativa nos últimos anos, refletindo um cenário dinâmico e promissor, com uma economia em recuperação e uma crescente estabilidade política, o setor imobiliário tem se destacado como uma área de atraente potencial para investidores e compradores, o crescimento da demanda por imóveis novos é uma das tendências mais notáveis. Diversos fatores contribuem para esse aumento, primeiramente, a urbanização contínua e o crescimento populacional têm impulsionado a procura por novas residências, especialmente em grandes centros urbanos, além disso, a melhora nas condições econômicas e o aumento da confiança dos consumidores têm incentivado a compra de imóveis, tanto para moradia quanto para investimento, outro fator crucial é a evolução das condições de financiamento e com taxas de juros mais baixas e a ampliação das linhas de crédito, a aquisição de imóveis tornou-se mais acessível para um número maior de pessoas. As construtoras e incorporadoras, por sua vez, têm respondido a essa demanda com o lançamento de projetos que atendem às novas necessidades dos consumidores, incluindo empreendimento com tecnologias sustentáveis e infraestrutura moderna, e criando uma expectativa que o mercado continue a crescer, apoiado por políticas públicas favoráveis e pela contínua transformação do ambiente urbano.

Portanto, fazer um investimento em um imóvel novo pode ser um sonho muito próximo a ser realizado para muita gente mas também é uma experiência que tem potencial para dar bastante dor de cabeça, neste momento a vistoria pode garantir clareza e transparência para todos os envolvidos na negociação, com um registro minucioso do estado atual do imóvel, as chances de mal-entendidos e problemas futuros diminuem significativamente neste momento é fundamental identificar e registrar qualquer dano antes de receber o imóvel, essa ação é uma forma de prevenir disputas legais e gastos inesperados mais à frente, a vistoria atua como um mecanismo de previsão e solução de problemas, para compradores, a vistoria traz a certeza de que o imóvel está em boas condições e que quaisquer reparos necessários serão feitos antes da mudança, portanto a vistoria e a valorização do imóvel é mais que um simples procedimento, é uma etapa fundamental para garantir uma negociação justa e segura para todas as partes envolvidas.

O objetivo da pesquisa é analisar a importância e os impactos da vistoria técnica de imóveis novos, identificando os principais problemas encontrados durante as vistorias técnicas, analisando a legislação vigente sobre o tema, avaliando a percepção dos clientes em relação ao processo de vistoria, propondo boas práticas para a realização de uma vistoria eficaz este processo é de extrema importância garantir a qualidade do serviço aplicado, tanto para a construtora quanto para os consumidor no momento da entrega do imóvel.

O presente trabalho trata-se de uma revisão bibliográfica, pesquisa informações relativas ao tema. Inicialmente foi realizada uma pesquisa de como realizar uma vistoria no setor da construção civil, além de descrever as principais fases de uma vistoria e entrega.

1 EM DEFESA DO BOM NEGOCIO

Nos negócios de venda imobiliária, visando o consumidor e suas necessidades foram criadas algumas ferramentas para dar mais segurança e transparência nas negociações de edificações e seus segmentos, ferramentas como normas e o código do consumidor, ferramentas importantes que traz confiança nas etapas de negociação, que varia desde o contrato até a entrega da chave.

A (NBR 13752, 1996) nos traz, que na construção civil conceitos e os critérios para realizações de perícia, padronizando os procedimentos e critérios a serem adotados nessas intervenções, a perícia é uma análise técnica feita por um profissional habilitado, que no caso de haver vícios ou falhas construtivas será reportado um engenheiro civil, escolhido ou designado pela construtora para avaliar a situação da edificação esclarecer os fatos, identificar causas e sugerir soluções dentre outros.

Na (NBR 5671, 1990) fixa as condições exigíveis de participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura, definindo suas responsabilidades e prerrogativas, visando garantir características adequadas aos empreendimentos.

O (Código de Defesa do Consumidor, 1990) visa amparar que os direitos inerentes das relações de consumo sejam cumpridos em seu pleno exercício na aquisição dos produtos, bens e serviços, e no ramo imobiliário não poderia ser diferente.

A (NBR 14653-1, 2019) descreve que vistoria é a observação criteriosa de um bem, é a investigação que verifica, produz relatório e relatam a tomada de decisão futura.

(Código Civil - Art. 618, 2002). Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, parágrafo único, decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. E entre outras leis que nos traz segurança para aquisição da sonhada casa própria.

2 EXPECIFICAÇÃO TÉCNICAS

Segundo a (Instituto Brasileiro de Ensino Profissionalizante - INBRAEP, 2021) especificação técnica é um conjunto de documentos que fazem a descrição completa e ordenada, de forma o mais precisa possível, com características e procedimentos de execução a serem adotados em uma construção ou instalação, esta etapa é de extrema importância, pois nela existe muitas variações de informações: exemplo, em uma construção, é necessário especificar a forma de assentamento de um piso de porcelanato, a especificação constaria informações como o tipo de porcelanato, marca, tamanho, cor, forma de assentamento, traço da argamassa, estas informações devem estar, bem claras no documento.

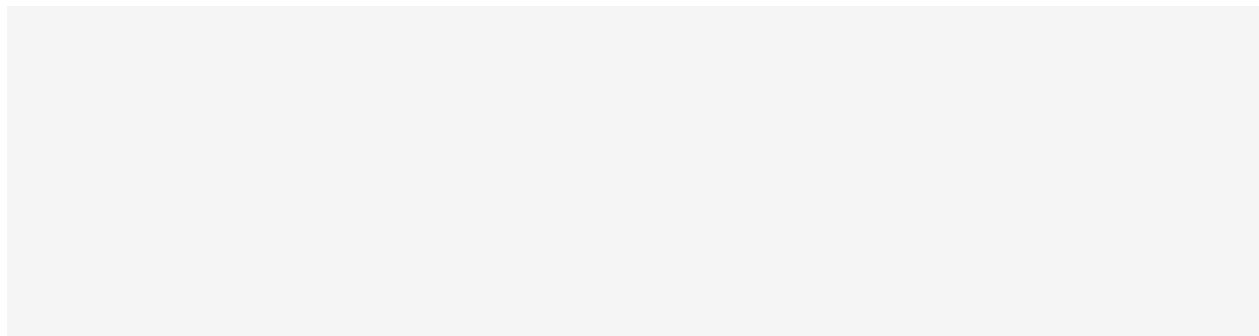
Segundo a (INBRAEP, 2021) estas especificações técnicas podem ser divididas em três partes:

Generalidades - O objetivo é identificar na obra, seu regime de execução, fiscalização, recebimento da obra, modificações de projeto e classificação dos serviços.

Especificação dos materiais - O objetivo é relacionar os materiais a serem usados na obra em questão.

Discriminação dos serviços - O objetivo é especifica o modo de execução dos serviços, indicando características como os traços de argamassa, os métodos de assentamento, a maneira que as peças devem ser cortadas etc. (INBRAEP, 2021)

O dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.



3 QUALIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Cada vez mais a qualidade e o designer se destacam como uns dos mais importantes itens para a construção civil, pois é nestes itens que se agrega valores a os imóveis, pode estar na localização do terreno, no acabamento ou no formato do empreendimento. Segundo (Ebert, 2006, p.34) com o rápido crescimento das cidades os valores dos terrenos tem influenciado em muito nos valores nos novos empreendimentos com isso surge cada vez mais edificações compactadas, aproveitando cada vez mais o terreno, tendo a possibilidade de construir mais edificações em um espaço cada vez menor, surgindo ainda mais desafios para os arquitetos, de como criar projetos menores e atrativos com qualidade em vários aspectos tais como confortos, isolamento e locomoção.

Desafio cada vez maior porque o cliente é o foco do empreendimento então a qualidade pode ser o diferencial. Segundo (Rangel, 2013, p.32). O sistema de gestão da qualidade mais difundido ao redor do mundo é a padronização baseada na norma ISO 9000, desenvolvida pela organização não governamental International Organization for Standardization, com a finalidade de desenvolver normas internacionais, e que no Brasil temos a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que é responsável pela tradução da ISO 9000, e que o Comitê Brasileiro da Qualidade tem como objetivo produzir e disseminar as normas de sistemas de gestão da qualidade e garantia da qualidade e de avaliação.

Segundo (Rangel, 2013, p.32) que este quesito já havia sendo abordado nas versões da ISO 9000, surgida em 1987, e traduzida pela ABNT em 1990. A série NBR ISO 9000:1990 e que então passou por uma pequena revisão em 1994.

Segundo (Rangel, 2013, p.32) Nestas versões começou a perceber que a implantação de gestão de qualidade na execução dos projetos trouxe outros benefícios, (Rangel, 2013, p.32) também traz que os aspectos positivos da certificação na ISO 9001:2000, surgiram melhorias significativas no controle dos processos de execução e a diminuição, dos desperdícios de materiais e tempo de mão-de-obra, com melhoria das condições de trabalho tomada de decisões acertadas.

4 PERCEPÇÃO DO CLIENTE

Segundo (Almeida 2004, p. 12) descreve: “[...] Confiança tem sido estudada como construtor importante por diversos autores em diferentes tipos de relacionamentos, gerando um grande número de definições [...]”

(Almeida 2004, p.12) afirma que a confiança é construída encima de alguns pilares tais como segurança, simpatia e honestidade e um passo tão grandioso como a aquisição da casa própria o cliente tem que ter toda confiança no corretor, na construtora e total confiança que vai ser um ótimo negócio e neste momento que o marketing (propaganda), faz toda a diferença a confiança e criada neste primeiro encontro.

Como abordar o cliente e criar este laço de confiança, a ponto de apresentar um produto criando uma imagem que traz satisfação e segurança, segundo (Leitão, 1998) esta função é a mais importante na gestão de negócio que é o marketing. Dentro deste conceito a função Marketing tem um objetivo muito peculiar criar maneiras de fazer negócios através da integração do cliente e o produto. Para que esta função possa trazer resultados, deve haver coordenação em ambas partes vendas, administração do produto, pesquisa, e através de planejamento deve-se definir objetivos, estratégias, necessidades e pesquisa para detectar nos consumidores suas necessidades, desejos e satisfação com o produto e o serviço oferecido.

Esta relação de confiança traz a certeza de um bom negócio a se fazer, e cria uma expectativa misturada com euforia e desconfiança, uma verdadeira angustia, do fechamento do negócio até a entrega da chave.

De acordo com (Almeida 2004, p.18) “[...]período entre assinatura do contrato recebimento das chaves que pode durar dois anos ou mais cercado de incertezas, motivadas principalmente pelos acontecimentos envolvendo construtoras[...]”

Tabela-1

Necessidades dos consumidores

NECESSIDADES	EXEMPLOS
DECLARADAS	Cliente procura um apartamento
REAIS	Cliente deseja, além de um bom preço inicial, um apartamento que não apresente problemas de manutenção.
NÃO DECLARADAS	Cliente espera ser bem atendido pela empresa construtora e imobiliária.
PRAZER	Cliente compra um apartamento e recebe uma ambientação personalizada do mesmo, com disposição de mobiliário.
SECRETAS	

Fonte: (Leitão, 1998)

A tabela- 1 aponta alguns fatores que os clientes levam em consideração na hora de tomada de decisão e exemplos de como o cliente procura ou pensa.

Segundo (Leitão,1998, p.9), a decisão de concluir a compra é formada por três dimensões a de preencher as necessidades insatisfeitas, as de que as crenças individuais ou de grupo, assinalando como o consumidor acredita que as coisas funcionem, as que faz com que o cliente pague a mais por um produto. Este momento é muito especial e diversificado pois os clientes são muitos diferentes.

De acordo com (Leitão,1998, p.9), a Avaliação pós-compra é a fase mais importante da negociação pois determina o comportamento futuro em relação ao produto ou à indicação do mesmo para outras pessoas, é neste momento que o cliente faz as avaliações, reconhecimento e traz a satisfação de consumo do produto o a rejeição do mesmo.

Recebeu a chave acalmou a euforia então chegou a hora de medir a satisfação do imóvel novo, entrar na casa nova com o pé direito expectativa de um novo começo nova história a ser construída, de acordo com (Almeida, 2004, p.23) “[...] 27% das vendas em uma das empresas entrevistadas são feitas através de indicação de clientes, pois clientes satisfeitos se tornam defensores da empresa, recomendando fortalecendo, assim, sua imagem[...]”

5 VISTORIA TÉCNICA

Vistoria técnica ou inspeção predial é uma análise isolada ou combinada das condições técnicas, de uso ou de manutenção de uma edificação, e tem como objetivo principal identificar o estado geral da construção, avaliando sistemas construtivos, funcionalidade, vida útil, segurança, conservação e manutenção. (Reis, 2021, p.21)

Para realizar uma análise completa da legislação vigente sobre a vistoria de imóveis novos no Brasil, é importante abordar os seguintes aspectos: o direito à vistoria por parte do comprador, as responsabilidades da construtora ou incorporadora, os prazos legais, as garantias e os direitos de ambas as partes envolvidas.

O cumprimento da vistoria está previsto em lei, ABNT NBR 5671 (1990, p.1) fixa as condições exigíveis de participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura, definindo suas responsabilidades e prerrogativas, visando garantir características adequadas aos empreendimentos reduz o risco de acidentes prediais e possibilita uma alocação mais assertiva de investimentos em manutenção, contribuindo para a preservação das propriedades.

É de responsabilidade do cliente realizar a vistoriar do imóvel, apontando de maneira formal, ou por escrito, quaisquer defeitos ou vícios construtivos, verificados antes de tomar posse, receber o bem imóvel, constatada a inexistência de defeitos visíveis. (ABNT NBR 5671, 1990, p.8)

O que são vícios construtivos?

A onde são mais comum o surgimento de falhas ou erro de execução na execução no projeto ou no acabamento? Segundo Ebert;

“O projeto tem sido apontado como fonte significativa de deficiências de desempenho do edifício. Sendo que as falhas de projeto são responsáveis pela maioria dos problemas detectados nos prédios e nas unidades residenciais (ORNSTEIN, 1992, JOBIM, 1998). Neste sentido, Souza; Ripper apud Fossati (2004), reuniram estatísticas de diversos autores apontando que a concepção/projeto pode ser responsável por até 58% dos problemas patológicos em estruturas de concreto. Josephson; Hummarlund (apud Fossati, 2004) estimam que os defeitos originados pelos projetos são responsáveis por 26% dos custos totais dos defeitos das edificações. Fossati (2004) observa também que as principais causas da baixa performance dos projetos vêm sendo amplamente discutidas por vários autores (como ALARCÓN; MARCONDES, 1998, BRUCE et al., 1999, e ROUCE, 1998), identificadas como principais causas. (Ebert, 2006, p.34)

Segundo (Reis, 2021, p.21) estas falhas conhecidas, como vício ou anomalia é tudo que torna o uso de determinada coisa inadequada aos fins para os quais ela se destina, então quando for citado vícios construtivos se está falando de deformidades ou erros de execução, que podem vir a acontecer na construção.

Os vícios são variados e são classificados de três maneiras os vícios ocultos e os vícios aparentes e os vícios de segurança e solidez.

Vícios ocultos são muito difíceis de ser identificado pois não podem ser constatados só olhando, geralmente surge após determinado tempo de uso das edificações exemplos descolamento de revestimentos por mau assentamento, uma má projeção de um quadro elétrico e um entupimento de tubulação.

Os vícios aparentes, são aqueles que podem ser percebidos, sem auxílio de ferramentas ou necessidade de conhecimento técnico aprofundado, por qualquer pessoa. são vícios aparentes, exemplo uma louça sanitária, uma porta sem maçaneta, um revestimento trincado.

Vícios de segurança e solidez, é todo vicio que tem potencial de trazer risco de ruína ou desmoronamento da edificação, mas também a todos os defeitos que podem tornar a construção perigosa de se habitar, exemplo, infiltrações ou umidades significativas em tetos e paredes, perigos de incêndio, tudo que pode causar dano estrutural.

De acordo com o (Reis, 2011, p.28) O Checklist da vistoria deve conter todos os elementos e seus componentes passíveis de inspeção e outros elementos que compõem o manual descritivos dos ambientes internos ou externos da unidade a ser vistoriada.

Manual descritivo/guia de vistoria

O manual descritivo deve conter todos os elementos da edificação, esse documento trará medidas, insumos e outros detalhes que precisam ser verificados, por exemplo: Destacaremos alguns itens neste Checklist.

Pintura - Possíveis trincas, manchas, fissuras ou rachaduras, se há mofo ou partes amareladas nos ambientes molhados tais como banheiro, área de serviço e cozinha, verifique se a pintura do forro, teto, portas e janelas, estão sem arranhões ou riscos. Confira, ainda, o reboco se a buracos ou bolhas de tinta.

Eletricidade - Fios desencapados ou danificados. Além disso, assegure-se de que todas as tomadas estejam funcionando corretamente. Verifique também os bocais, disjuntores, aquecedores e caixas de luz, utilizando um voltímetro ou outro dispositivo, caso seja necessário.

Parte hidráulica - O ideal é começar pelos banheiros. Então, abra as torneiras e deixe a água escorrer para identificar possíveis vazamentos. No vaso sanitário, acione a descarga. No piso do box, coloque as bolinhas de gude e veja se o movimento delas é em direção ao ralo, na cozinha faça o mesmo procedimento, assim como na área de serviço. Lembre-se de conferir se as louças sanitárias e os metais o ponto de gás. Verifique se ele está devidamente fechado para evitar acidentes.

Pisos - Nos pisos se a existência de peças soltas. Então, caminhe sobre ele e também verifique se ele está desnivelado. Nesse caso, as bolinhas de gude podem, novamente, ajudar. Além disso, analise se o revestimento está correto e se existe alguma peça com defeito. Outro detalhe importante é a cor do rejunte, porque uma coloração diferente

Revestimentos e azulejos - Identifique se há trincas nos revestimentos e nos azulejos. Também veja se o material usado foi o mesmo do manual descritivo. Se a peças soltas ou com rejunte solto, ou faltando.

Portas e janelas - Veja se há riscos, manchas ou bolhas na pintura. Confira os batentes e os caixilhos também e teste a abertura e o fechamento, teste as chaves das áreas internas e externas se funcionam da forma adequada. Nas esquadrias, identifique possíveis riscos, trincas ou lascas de vidros.

- 6 **ÁREA** - a metragem útil também deve ser verificada nas vistorias de apartamento. Segundo a norma de desempenho das edificações, é possível ter uma **variação para mais ou para menos**, quando comparado ao manual descritivo. Analise a metragem e todos os outros aspectos já citados. (CODIGO CIVIL DE 2002 | LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002)

Garagem - Muitas pessoas ignoram a vaga de garagem, mas ela faz parte da vistoria de apartamento e precisa ser considerada.

Áreas comuns e de lazer - Por último, analise a situação geral da edificação. Veja se todas as áreas comuns foram entregues, qual é a condição dos locais de lazer, se as escadas e saídas de emergências estão de acordo com a legislação vigente etc.

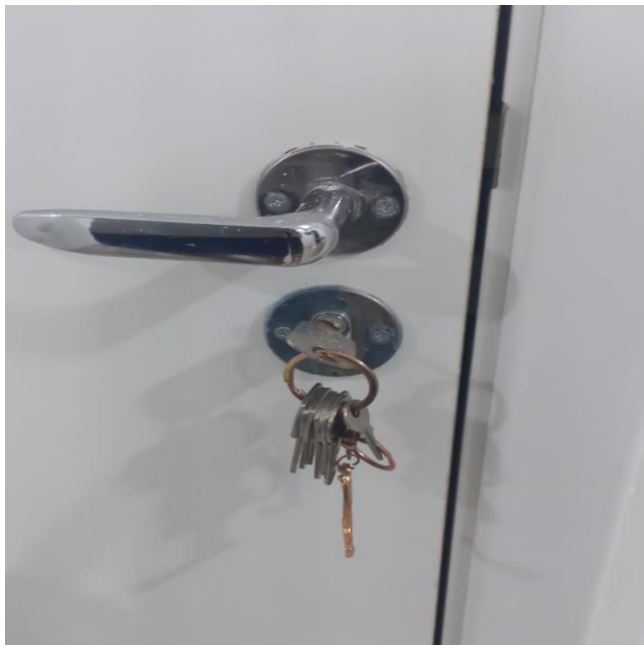
Segundo (Reis, 2011) alguns equipamentos são indispensáveis para desenvolvimento dos trabalhos, quando necessário, recomenda o uso de instrumentos, como: Binóculo; Nível de bolha; Mangueira de nível; Trena; Clinômetro; Paquímetro; bolinhas de gude e outros.

Fotos a serem inseridas

Em seguida serão apresentadas imagens de uma vistoria realizada em um imóvel residencial recém construído.

Figura 01 – Metal de porta com vício

Figura 1- vicio aparente marcas de pintura no metal



Fonte: Autoral, 2024.

Figura 2- Verificação de nivelamento com nível de bolha em bancada



Fonte: Autora

Figura 03 – Batente de porta com marcas de pintura



Fonte: Autorial, 2024.

Figura 04 – Verificação da parte elétrica



Fonte: Autoral, 2024.

Figura 05 - Verificação de caída de água no ralo da varanda.



Fonte: Autoral, 2024.

Figura 06 – manchas de cola em piso cerâmico.



Fonte: Autoral, 2024.

Figura 07 – Nível de bolha para verificação de nivelamento do balcão



Fonte: Autoral, 2024.

Figura 08 – Nível de bolha para verificação de parede



Fonte: Autoral, 2024.

Figura-9 ferramentas usadas para efetuar a vistoria técnica.
Nível de bolha, trena, bolinha, lanterna, escada e capacete.



Fonte: Autoral, 2024.

ANEXOS

Checklist

Banheiro	Ok Isitas todas as deficiencias ou comenário
Pevestimento de teto/parede e acabamento	
Revestimento	
Interruptores elétricos e tomadas GFCI	
Bacia e residuo mecanico/Rolha	
Torneira do lavatorio	
Vaso sanitario e valvula de desligamento	
Boxe/Ralo	
Entrada	
Pingadeira	

Sala de estar e jantar	Ok Isitas todas as deficiencias ou comenário
Revestimento de teto/parede e acabamento	
Interruptores elétricos e tomadas	
Esquadrias/Porta	
Esquadrias/Janela	
Pingadeira	

Varanda	Ok	Isitas todas as deficiencias ou comenário
Revestimento de teto/parede e acabamento		
Interruptores elétricos e tomadas		
Esquadrias/Porta		
Ralo		

Quarto	Ok	Isitas todas as deficiencias ou comenário
Revestimento de teto/parede e acabamento		
Interruptores elétricos e tomadas		
Esquadrias/Porta		
Esquadria/Janela		
Pingadeiras		

Cozinha	Ok	Isitas todas as deficiencias ou comenário
Revestimento de teto/parede e acabamento		
Interruptores elétricos e tomadas		
Esquadrias/Porta		
Esquadria/Janela		
Gás		
Pia/Torneira		

Qual a importância da vistoria de apartamento?

Segundo (Reis, 2011 p.32) a vistoria de apartamento é importante para identificar e documentar eventuais problemas de infraestrutura, assim como para assegurar que os elementos acordados no contrato estejam de acordo com o combinado, e a maioria das pessoas envolvidos casos de compra de imóveis não possuem conhecimento técnico em engenharia e construção civil para detectar defeitos ou vícios aparentes. Mesmo que tenham, o lado emocional acaba se tornando o principal adversário ao receber o imóvel após o tempo de espera, dedicação e investimento faz com que muitos detalhes importantes passem despercebidos e sejam detectados somente após o recebimento do imóvel.

Segundo (Almeida, 2004) o grau de satisfação ou insatisfação entre o vendedor, empresa e cliente é responsável direto por futuras negociação para ele os clientes geralmente ficam satisfeitos recebe tratamento justo e atribuem resultados favoráveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclusão

Após a pesquisa chegamos à conclusão que a vistoria do imóvel novo é de enorme importância para o consumidor, pois nela se agrega a satisfação de um bom negócio, e também é um direito garantido e amplamente protegido pela legislação brasileira. As construtoras e incorporadoras têm a obrigação de entregar imóveis em conformidade com o contrato e com as normas técnicas aplicáveis. Caso o comprador identifique problemas, ele possui diversas ferramentas legais para exigir a correção ou até a rescisão do contrato. Ao elaborar o artigo sobre o tema, foi realizada uma vistoria técnica real em apartamento recém construído localizado na rua João Bertolo nº141 torre 4, apartamento 107 jardim Vera Tereza/Caieiras. O imóvel foi vistoriado conforme os padrões técnicos e legais onde foram identificadas condições satisfatórias e insatisfatórias em relação a instalações, equipamentos e acabamento, nestas situações foram feitos as devidas recomendações para melhorias e correções as condições gerais do imóvel conforme a vistoria, estavam boas sem presença de danos ou defeitos estruturais com o funcionamento adequado de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

Recomendações a realizar reparos em na caída dos ralos na sacada, manchas em algumas paredes falhas no acabamento na pintura chegando à conclusão que após as recomendações o imóvel está apto para uso imediato.

Documentação foi criado um check list com anexo, fotos e vídeos da vistoria, concluindo assim o relatório de vistoria técnico.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Alda Rosana Duarte, **Confiança, valor qualidade do produto como antecedentes da satisfação: um estudo empírico no mercado imobiliário**, Tese de Doutorado. Fundação Getúlio Vargas. < <https://repositorio.fgv.br/>> Acesso em:29/09/2024

ARAUJO, Fabrício Ferrão. Pesquisa de satisfação aplicada a imobiliária Fatto Imóveis. 2011, ARAUJO, Fabrício Ferrão. **Pesquisa de satisfação aplicada a imobiliária Fatto Imóveis**. 2011 p.26< <https://lume.ufrgs.br/>> Acesso em:28/09/2024.

Artigo 618 da lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, **institui o código civil, cc - lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**< <https://www.bing.com/>> acesso em:14/10/2024.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5671: Informação e documentação: Referências**. Rio de Janeiro, 1990, p.2.

CODIGO CIVIL DE 2002 | **LEI Nº 10.406**, DE 10 DE JANEIRO DE 2002<<https://www.jusbrasil.com.br/>> acesso em:20/10/2024.

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. **Decreto Presidencial nº8.078**, de 11setembro de 1990, Brasília, DF, 1997< www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/codigo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90> Acesso em:13/10/2024.

EBERT, Márcia Rosane, **Avaliação da flexibilidade inicial de apartamentos: em busca do desempenho e qualidade espacial do ambiente construído Florianópolis – SC**, UFSC como parte dos requisitos para obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil. 2006, p34< <https://repositorio.ufsc.br/>> Acesso em: 28/09/2024.

INBRAEP - INSTITUTO BRASILEIRO DE ENSINO PROFISSIONALIZANTE (Brasil). **O que são especificações técnicas**, Santa Catarina: Equipe INBRAEP, 24 de março de 2021. Disponível em:< <https://inbraep.com.br/publicacoes/o-que-sao-especificacoes-tecnicas/>>Acesso em: 08/10/2024.

LEITÃO, Elenara Stein, **Análise do comportamento de compra do consumidor de imóveis residenciais**, Universidade Federal do Rio Grande do Sul escola de engenharia programa de pós-graduação em engenharia de produção porto alegre, RS Novembro de 1998, p.09< <https://lume.ufrgs.br/>> Acesso em:28/09/2024.

MELLO, Carlos Henrique Pereira; DA SILVA, Carlos Eduardo Sanches; TURRIONI, João Batista. **ISO 9001: 2008: sistema de gestão da qualidade para operações de produção e serviços**. Editora Atlas SA, 2000, 224p.

RANGEL, João Marcos Pacifici, **Planejamento e gestão para a fase de acabamento em obras moduladas do Jardins Mangueiral-DF**. Faculdade de Tecnologia e Ciências Sociais aplicadas – fatecs curso: engenharia civil Brasília, 2013 <<https://repositorio.uniceub.br/>> Acesso em: 28/09/2024.

SALLUS-engenhariajurídica certificadora e licenciadora de empresas em (SP) <<https://www.sallusengenhariajuridica.com.br>> Acesso em 08/10/24.

Universidade federal de minas gerais departamento de engenharia de materiais e construção curso de especialização em construção civil **vistoria técnica de recebimento de obras de construção civil: detecção de anomalia** <<https://repositorio.ufmg.br/>> acesso em:15/10/2024.