

CHECKLIST GRATUITO · EDIÇÃO DO PERITO

Checklist de Vistoria de Recebimento de Imóvel

Os itens que um engenheiro perito verifica antes da entrega das chaves, para você não assinar o termo de recebimento com vícios escondidos no seu imóvel.

+800imóveis vistoriados
todas as modalidades**2015**ano de fundação
mais de 10 anos de atuação**IBAPE**membro ativo
Perito Judicial TJPR

IDENTIFICAÇÃO DA VISTORIA

Empreendimento

Unidade / Bloco

Construtora

Data

Vistoriado por

Como usar: leve este checklist impresso (ou no celular) no dia da vistoria. Marque cada item, fotografe TUDO o que encontrar de irregular (com a data ativada na câmera) e anote no verso. **Não assine o termo de recebimento** antes de concluir todos os itens.

1 Documentação — antes de sair de casa

Sem isso, você não tem parâmetro de comparação

- ☐ Memorial descritivo do imóvel em mãos
- ☐ Planta do imóvel (ou material de venda)
- ☐ Contrato: conferir metragens e especificações
- ☐ Habite-se emitido pela prefeitura
- ☐ Manual do proprietário entregue pela construtora
- ☐ Trena, carregador de celular e lanterna

2 Pisos e Revestimentos

Vícios mais comuns em entregas, e os mais caros de corrigir depois

- ☐ Percutir pisos e azulejos (bater levemente: som oco = peça solta)
- ☐ Trincas, lascas ou peças manchadas
- ☐ Nivelamento do piso (desnível visível a olho ou com bolinha)
- ☐ Rejuntas completos e uniformes
- ☐ Rodapés fixados, sem folgas ou trincas
- ☐ Caimento correto em áreas molhadas (água deve escoar p/ o ralo)
- ☐ Soleiras e peitoris sem trincas
- ☐ Piso laminado/vinílico sem desencaixes

3 Paredes, Tetos e Pintura

Fissuras hoje podem virar infiltrações amanhã

- ☐ Fissuras ou trincas (atenção a cantos de portas e janelas)
- ☐ Manchas de umidade ou bolor
- ☐ Pintura uniforme, sem bolhas ou escorridos
- ☐ Prumo e esquadro das paredes (visual: frestas em cantos)
- ☐ Teto e sancas sem trincas ou emendas visíveis
- ☐ Azulejos das paredes: percutir e conferir alinhamento

Dica do perito: fotografe cada ambiente em panorâmica ANTES de começar a marcar itens, e depois fotografe cada vício de perto com um objeto de referência (moeda, trena). Essas fotos têm valor probatório se a construtora contestar o seu apontamento.

4 Esquadrias — Portas e Janelas

Testar **TODAS**, uma a uma

- ☐ Portas abrem/fecham sem atrito nem arrasto
- ☐ Fechaduras, trincos e chaves funcionando
- ☐ Portas alinhadas (fresta uniforme com o batente)
- ☐ Janelas correm suavemente nos trilhos
- ☐ Vidros sem trincas, riscos ou manchas
- ☐ Vedação: sinais de entrada de água na chuva
- ☐ Guarda-corpo firme e na altura correta (mín. 1,10 m em sacadas)

5 Instalações Elétricas

Leve um carregador de celular para testar as tomadas

- ☐ Testar **TODAS** as tomadas (carregador de celular)
- ☐ Testar todos os interruptores e pontos de luz
- ☐ Quadro de energia identificado (etiquetas nos disjuntores)
- ☐ Testar o botão do DR (deve desarmar ao apertar)
- ☐ Campainha e interfone funcionando
- ☐ Pontos de TV, internet e telefone conforme a planta
- ☐ Espelhos de tomadas alinhados e sem trincas

6 Hidráulica, Louças e Metais

Abra todas as torneiras e registros ao mesmo tempo

- ☐ Abrir todas as torneiras: pressão e vazão adequadas
- ☐ Água quente chegando (onde previsto)
- ☐ Dar descarga em todos os vasos (2x, observar reenchimento)
- ☐ Vazamentos sob pias e em sifões (passar a mão seca por baixo)
- ☐ Ralos escoando bem, sem retorno de odor
- ☐ Louças e cubas sem trincas ou remendos
- ☐ Registros abrem e fecham sem esforço
- ☐ Ponto de gás: lacre e teste de estanqueidade documentado

7 Conferências Finais

O que quase todo mundo esquece

- ☐ Medir os ambientes e conferir com a planta
- ☐ Vaga de garagem: localização, medidas e acesso
- ☐ Área externa/sacada: impermeabilização e caimentos
- ☐ Itens do memorial descritivo **TODOS** entregues (bancadas, metais, acabamentos da marca prometida)
- ☐ Registrar leitura de água, luz e gás no dia
- ☐ **TODOS** os vícios listados no termo de vistoria, com prazo de reparo, antes de assinar

Prazos legais que você precisa conhecer

Assinar o termo de recebimento sem ressalvas não extingue os seus direitos, mas reduz muito a sua capacidade de prová-los. Estes são os prazos que correm a partir da entrega:

90

dias · vícios aparentes

Prazo para reclamar defeitos visíveis ou de fácil constatação em imóvel novo.

CDC, Lei 8.078/90, art. 26, II

180

dias · vícios ocultos

Contados a partir do momento em que o defeito se torna evidente, não da entrega.

CDC, art. 26, §3º

5

anos · solidez e segurança

Responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra, incluindo solo e materiais.

Código Civil, art. 618

NBR

15575 · desempenho

Fixa os prazos mínimos de garantia por sistema construtivo, que a construtora deve informar no manual.

ABNT NBR 15575 e NBR 14037

Anotações da vistoria

8 Até onde este checklist alcança

Este checklist termina com uma **lista de constatações**. A vistoria técnica termina com uma **conclusão de engenharia**. A distância entre as duas coisas aparece no momento em que você entrega os seus apontamentos à construtora e recebe a resposta.

O que a vistoria técnica acrescenta

A responsabilidade técnica sobre a conclusão. O laudo com ART vincula um engenheiro àquilo que está escrito, tem valor probatório administrativo e judicial e muda a natureza da conversa. Deixa de ser a sua percepção contra a do engenheiro da construtora e passa a ser um documento técnico, que precisa ser tecnicamente contestado.

Prefere receber as chaves com um **perito ao seu lado?**

A Ferro 7 faz a vistoria de recebimento com laudo técnico assinado por Perito Judicial do TJPR, membro ativo do IBAPE. Atendimento em Curitiba e Região Metropolitana.

(41) 98811-2064

WhatsApp · resposta rápida

Eng. Arthur Krambeck

Engenheiro Civil · Perito Judicial do TJPR
Membro ativo do IBAPE · CREA-PR
Responsável técnico pelo conteúdo deste documento

Ferro 7 Engenharia

arthur@ferro7.com.br

(41) 98811-2064

ferro7.com.br/laudo-de-recebimento-de-imovel