

## **TÍTULO: RISCOS E CONSEQUÊNCIAS DA NÃO REALIZAÇÃO DE VISTORIAS PRÉVIAS EM CONSTRUÇÕES DE PEQUENO PORTE**

FREITAS, Thayna de Godoy e SANTOS, Valesca Aparecida Porto dos  
SILVA, Marcelo

Universidade São Francisco

**Thayna.godoy.freitas@gmail.com**

Thayna de Godoy Freitas e Valesca Aparecida Porto dos Santos, Alunas do Curso de Engenharia Civil, Universidade São Francisco; Campus de Bragança Paulista - SP  
Orientador Professor Mestre Marcelo da Silva, Curso de Engenharia Civil, Universidade São Francisco; Campus de Bragança Paulista - SP

**Resumo.** Obras de pequeno porte, apesar de sua aparente simplicidade, podem gerar impactos significativos para a vizinhança quando não acompanhadas de estudos técnicos adequados. Este artigo analisa a importância de vistorias cautelares e do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em obras de pequeno porte, evidenciando a necessidade de respaldo técnico para evitar danos a edificações e atividades vizinhas. Por meio de um estudo de caso, demonstra-se os impactos negativos decorrentes da ausência de estudos prévios, incluindo avarias em edificações e vias públicas. O método utilizado baseia-se na análise de um caso real de remoção de um muro de contenção, com avaliação dos danos causados no entorno, demonstrando com fotos cronológicas como esta área foi afetada. Por fim, o artigo apresenta uma proposta de lei, onde ressalta a relevância da realização de um laudo técnico específico, reforçando a necessidade do estudo para o planejamento da obra, evidenciando, assim, a ausência de leis complementares que abrangem adequadamente obras de pequeno porte.

**Palavras-chave:** Avaliação, vizinhança, vistorias cautelares, estudo de impacto de vizinhança (EIV), impactos.

### **INTRODUÇÃO**

Este artigo propõe uma análise da importância da realização de vistorias cautelares e o estudo de impacto de vizinhança (EIV), em construções de pequeno porte, o qual denominamos de laudo cautelar. Será demonstrada a relevância dessa prática para que engenheiros e arquitetos, tenham um respaldo de que a obra não afetará aspectos das atividades que ocorrem em seu entorno. Onde a ausência do estudo prévio pode resultar em danos substanciais.

Como será visto no estudo de caso, os impactos causados por obras sem um laudo cautelar podem ser extremamente abrangentes, afetando não apenas os edifícios ao redor, mas também as vias de acesso. Esse problema é aplicável até mesmo em obras de pequeno porte, tanto em áreas residenciais quanto comerciais. O método utilizado neste trabalho será um estudo de caso em que se analisará um impacto significativo ocorrido na vizinhança em

decorrência da ausência de um estudo prévio na área afetada. Durante esta análise, serão levantados todos os danos causados e os prejuízos decorrentes da falta de uma avaliação prévia. A pesquisa buscará soluções para evitar que esses problemas se repitam em outras situações, com a proposta de um roteiro para o laudo cautelar, visando o adequado estudo de impacto em obras de pequeno porte.

Se tratando de vistoria cautelar, é importante salientar que, de acordo com Santos (2014) as primeiras avaliações de imóveis no Brasil surgiram há muitos anos. Inicialmente, não havia um método padronizado, e a prática era relativamente informal. No entanto, em 1923, começaram a surgir melhorias nos métodos de avaliação. Em 1929, iniciou-se a sistematização desses métodos, embora a formalização de um processo padronizado só tenha ocorrido 28 anos depois, com a criação de um anteprojeto para a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

De acordo com a ABNT (2001) foi criado um anteprojeto elaborado por institutos especializados na área de avaliação de imóveis, ganhando maior relevância na década de 60, devido à grande desapropriação de imóveis resultante da urbanização acelerada. Após um período de 17 anos, foi criada a primeira Norma Brasileira Regulamentadora (NBR), com o objetivo de estabelecer níveis de precisão nas avaliações de imóveis. A partir desse marco, a ABNT desenvolveu várias normas adicionais para diferentes tipologias, incluindo máquinas, imóveis rurais e complexos industriais. Em 1989, a norma brasileira para avaliações de imóveis foi registrada no INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) como NBR 5676. Com a implementação dessa norma, os níveis de precisão estabelecidos passaram a ser considerados padrões de exigência no setor. Desde então, a NBR 5676 serviu como base para a criação de normas mais detalhadas, adaptadas às características específicas de cada região.

### *Vistoria cautelar de vizinhança*

De acordo Nogueira (2024) a vistoria cautelar de vizinhança é um documento muito importante na construção civil, feito por profissionais qualificados para registrar como estão os imóveis vizinhos antes do começo de grandes obras. Ele funciona como uma proteção legal para todos os envolvidos, ajudando a evitar disputas sobre quem é responsável por possíveis danos. Além de registrar a condição dos imóveis, o laudo também ajuda a identificar riscos e sugere medidas para evitá-los, servindo como prova em casos de disputas sobre danos. Dessa forma, o laudo contribui para a segurança das obras e para uma boa convivência entre os vizinhos.

### *Fundamentos da avaliação*

Conforme o IBAPE – SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) (2005) a norma elaborada em 2005 tem como objetivo fornecer diretrizes e estabelecer padrões para a avaliação de imóveis urbanos, substituindo a norma anterior de 1995. Ela é aplicável a profissionais habilitados e deve ser utilizada em todas as

manifestações escritas relacionadas à Engenharia de Avaliações, respeitando as legislações pertinentes, como a Lei Federal 5194 de 1966 e as resoluções do CONFEA. A norma enfatiza a importância de considerar as características do mercado e as peculiaridades locais durante a avaliação, permitindo a utilização de metodologias alternativas quando as diretrizes não puderem ser seguidas, desde que justificadas. Além disso, a norma busca harmonizar os métodos de avaliação com as normas da NBR 14653 e os padrões internacionais. Os laudos de avaliação devem ser fundamentados e atender a requisitos específicos, como a caracterização do imóvel e a utilização de dados de mercado. A norma também aborda diferentes métodos de avaliação, como o método comparativo direto e a capitalização da renda, destacando que a escolha do método deve ser adequada à finalidade da avaliação e à natureza do bem. Em suma, a norma do IBAPE - SP estabelece um marco regulatório para a prática de avaliações imobiliárias, promovendo a qualidade e a conformidade legal dos trabalhos realizados por profissionais da área.

### *Métodos e práticas utilizados na avaliação preventiva*

Segundo IBAPE – SP (2013), às vistorias de vizinhança podem ser divididas em três níveis, conforme o raio de influência da obra, com diversas observações sendo inseridas ao final do laudo. O primeiro nível é voltado para grandes canteiros, com foco nas características externas dos imóveis ao redor, identificando fragilidades e riscos potenciais que possam haver antes do começo da obra. No segundo nível, há uma descrição mais objetiva das avarias e falhas existentes, com um laudo fotográfico que facilita a análise das condições do local, como tipologias e estado de conservação, dentro de um raio restrito ao canteiro de obras. O terceiro nível utiliza o método já apresentado no segundo nível, adicionando mais detalhes, incluindo inspeções internas que avaliam elementos como paredes, pisos e esquadrias para registrar o estado do imóvel antes da obra, proporcionando um relatório mais detalhado, onde poderá observar as possíveis danificações que a obra provocou. O raio de influência de uma vistoria está diretamente relacionado ao impacto potencial da obra, tornando crucial a capacitação técnica do profissional responsável. Além disso, fatores como o tráfego de veículos pesados e a presença de solos que possam interferir na estrutura e na estabilidade das edificações vizinhas devem ser cuidadosamente considerados.

De acordo com Sarno (2013), antes da execução de qualquer empreendimento ou obra, é essencial realizar uma vistoria cautelar de vizinhança. Esse documento serve para proteger os interesses dos ocupantes dos imóveis vizinhos, além de proporcionar segurança ao proprietário, já que ambas as partes irão assinar e confirmar se o parecer técnico condiz com a situação atual dos imóveis visitados. Podemos classificar a vistoria cautelar em dois tipos: vistoria de poucos imóveis e vistoria em massa. A vistoria cautelar de poucos imóveis envolve a fotografia de todos os locais, havendo ou não avarias a serem detalhadas, descrevendo os danos/manifestações patológicas encontradas. Esse tipo de vistoria pode ser realizada por apenas uma pessoa. A modalidade conhecida como vistoria cautelar em massa também utiliza fotografias para identificar os locais, mas inclui croquis e informações básicas do imóvel. Nesse caso, duas equipes são responsáveis pela elaboração do parecer técnico: um para a fotografia e outro para a digitação, devido à grande quantidade de informações a serem

detalhadas. Os profissionais designados para essa modalidade devem produzir um parecer técnico que condiz com a realidade do imóvel. Contudo, muitos empresários não dedicam o tempo e a atenção necessários a essa função, uma vez que essa prática é relativamente recente. Não se deve esquecer da importância de elaborar um relatório detalhado de todas as condições observadas antes da realização do empreendimento, o que pode evitar processos futuros e conflitos desnecessários. Esse relatório deve ser assinado, uma cópia deve ser entregue a todas as partes envolvidas e registrados em cartório. Essa prática deve ser realizada independentemente do tipo de vistoria cautelar de vizinhança.

Conforme dito por Innocente (2023), a coleta de dados desempenha um papel crucial na avaliação de imóveis, sendo essencial para garantir uma análise precisa do comportamento de mercado. O uso de uma amostra representativa é fundamental para que se possa compreender adequadamente as variáveis que influenciam o valor de um imóvel, considerando aspectos econômicos, físicos e de localização.

Segundo Costa (2022) a realização da vistoria cautelar de vizinhança é um aspecto indispensável em obras urbanas, especialmente em áreas com edificações preexistentes. Sua função preventiva é crucial para garantir que possíveis problemas, como danos estruturais ou incômodos significativos aos vizinhos, sejam evitados, protegendo tanto os responsáveis pela obra quanto os moradores das redondezas. Além disso, a vistoria demonstra responsabilidade por parte dos construtores, reforçando o compromisso com a preservação da vizinhança.

De acordo com Fiker (2019), destaca-se como uma referência essencial para profissionais da área de avaliações imobiliárias. A obra aborda a importância da educação contínua e do aprimoramento profissional, reconhecendo que o setor está em constante evolução e que a atualização de conhecimentos é fundamental para a adaptação às novas normas e práticas. Em suma, "Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos" combina teoria e prática, promovendo um entendimento abrangente das avaliações imobiliárias e preparando os profissionais para enfrentar os desafios de um mercado em constante transformação. A obra serve como um recurso valioso, tanto em contextos acadêmicos quanto na prática diária, contribuindo para a formação de avaliadores mais competentes e preparados.

Conforme Bregalda (2023) a proposta de utilizar ferramentas simples, como planilhas de Excel, democratiza o acesso a métodos de avaliação sofisticados, promovendo uma maior inclusão no campo da avaliação imobiliária. A combinação de rigor científico com uma aplicação prática e acessível pode resultar em avaliações mais coerentes e fundamentadas, contribuindo para a melhoria das práticas no setor imobiliário.

### *Importância de se fazer um laudo cautelar*

Em concordância com Melo Engenharia e Perícia (2023), o laudo cautelar de vizinhança é um documento técnico elaborado por profissionais habilitados, como engenheiros civis ou arquitetos, com o objetivo de avaliar as condições estruturais de um imóvel e os possíveis impactos que uma nova construção pode ter sobre as edificações vizinhas. Este tipo de laudo é especialmente relevante em áreas urbanas densamente povoadas, onde a proximidade entre os imóveis pode aumentar os riscos de danos estruturais e conflitos entre proprietários. A importância do laudo cautelar reside, em primeiro lugar, na

segurança estrutural. Ele permite identificar riscos que possam comprometer a integridade das construções vizinhas, evitando desabamentos, rachaduras e outros danos materiais que poderiam afetar a segurança das pessoas. Além disso, ao realizar uma análise técnica imparcial, o laudo ajuda a prevenir disputas entre vizinhos, possibilitando a adoção de medidas corretivas antes que problemas se tornem irreparáveis.

Outro aspecto crucial é que muitas prefeituras e órgãos de controle exigem a apresentação do laudo como parte do processo de licenciamento de obras, reformas ou demolições. Isso demonstra a sua relevância no planejamento urbano, garantindo que as construções sejam realizadas de forma segura e em conformidade com as normas vigentes. Imóveis que possuem esse tipo de documentação tendem a ser mais confiáveis no mercado, pois atestam que foram construídos ou reformados de acordo com padrões de segurança. Isso aumenta a confiança dos potenciais compradores e pode resultar em um valor de mercado mais elevado. Em resumo, o laudo cautelar de vizinhança desempenha um papel fundamental na proteção das edificações, na prevenção de conflitos entre vizinhos e na garantia de que as construções estejam em conformidade com as normas de segurança e regulamentos urbanos. Ele é um instrumento essencial para promover a convivência harmoniosa em áreas urbanas e preservar a qualidade de vida dos cidadãos, onde isso pode ser evitado com um estudo de impacto de vizinhança.

De acordo com Schvarsberg (2017) , o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento essencial no contexto do planejamento urbano, conforme previsto no Estatuto da Cidade. Sua principal função é avaliar os impactos que novos empreendimentos podem ter sobre a qualidade de vida das comunidades vizinhas, considerando tanto os efeitos positivos quanto os negativos. O EIV se destaca por sua capacidade de promover uma gestão urbana mais democrática e participativa, uma vez que envolve a comunidade no processo de tomada de decisão. A participação da população é facilitada por meio de audiências públicas, onde os cidadãos têm a oportunidade de expressar suas preocupações, sugestões e críticas em relação aos projetos propostos. Essa interação é crucial, pois permite que o poder público leve em conta as vozes da comunidade, garantindo que as decisões não sejam tomadas de forma isolada ou unilateral. Para que essa participação seja efetiva, é fundamental que as respostas às críticas e questionamentos da população sejam respeitadas e adequadas, refletindo um compromisso com a transparência e a escuta ativa. A implementação do EIV é especialmente relevante em contextos urbanos onde o crescimento desordenado pode levar a desequilíbrios sociais e ambientais. Ao considerar as repercussões de empreendimentos na vizinhança, o EIV contribui para um desenvolvimento urbano mais sustentável, que respeita as necessidades e direitos dos cidadãos. Em suma, o Estudo de Impacto de Vizinhança é uma ferramenta vital para garantir que o planejamento urbano seja realizado de maneira responsável e inclusiva, promovendo a qualidade de vida nas cidades.

Segundo Oliveira (2014) para realizar um EIV, é necessário seguir algumas etapas, incluindo a coleta de informações sobre o local do empreendimento, a análise dos dados coletados para identificar impactos e a elaboração de um relatório final que contenha informações detalhadas sobre os impactos e medidas mitigadoras. A equipe responsável pela elaboração deve ser multidisciplinar, garantindo que o empreendimento seja compatível com o meio ambiente e a qualidade de vida dos moradores da vizinhança.

### *O processo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)*

Para a realização de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), é necessária uma série de estudos que variam de acordo com o município. A cidade de Bragança Paulista, possui um documento de recomendações para a elaboração do EIV, conforme definido pelas legislações vigentes. A finalidade do estudo é permitir a análise dos impactos que um empreendimento ou atividades causará na área de vizinhança durante a fase de implantação, operação ou funcionamento e prever a definição de medidas compatibilizadas, compensatórias ou mitigadoras, com a especificação de prazos, cronogramas e os responsáveis pela execução, e o detalhamento de programa de monitoramento, quando necessário. (2024)

Um aspecto importante na elaboração do EIV é a área de abrangência geográfica a ser delimitada pelo tipo de empreendimento a ser desenvolvido: para EIV simples, considera a distância de 300 metros do perímetro do empreendimento; para EIV complexo, a área a ser considerada será de 500 m do perímetro.

Outros fatores considerados para a elaboração de um EIV, são:

Informações Gerais do empreendimento; Caracterização do empreendimento e entorno; Adensamento populacional; Equipamento urbanos e comunitários; Uso e Ocupação do Solo; Valorização Imobiliária; Geração de tráfego e demanda por transporte público; Ventilação, Iluminação e Insolação; Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; Nível de ruídos; Qualidade do ar; Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra; Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna; Capacidade de Infraestrutura Urbana em geral; Integração com os planos e programas existentes e Impacto social na população residente ou atuante no entorno;

### *Proposta do processo do Estudo de Laudo Cautelar (ELC)*

Como exposto anteriormente, a elaboração do EIV demanda de uma série de estudos, o que torna inviável para uma construção de pequeno porte, desta forma, havendo mecanismos que possibilitem a adequação de um roteiro especificamente voltado para atender as demandas necessárias ao pequeno e médio empreendedor. Quer seja em construções residenciais e, principalmente, em comerciais de pequeno porte. Assim, a proposta de um processo de ELC, visando a análise dos impactos de uma construção ou empreendimento de pequeno porte, causará nas áreas de vizinhança imediata durante as fases de construção e posteriormente no uso. Havendo a necessidade de intervenções mais abrangentes e com intensa modificação do seu estado natural, solicita-se que sejam implementadas medidas de segurança, para que as construções contíguas não sejam abaladas.

Para a determinação da área de abrangência, pode-se determinar uma distância de 30 metros do perímetro da construção, quando de tratar de obras residenciais ou comerciais simples, até 500 metros quadrados. Para obras acima de 500 metros quadrados, poderia determinar que a distância de abrangência do estudo, seria de 50 metros a partir do perímetro da construção.

Os seguintes tópicos deveriam ser considerados:

- I. Informações Gerais do empreendimento;
- II. Caracterização do empreendimento e entorno;
- III. Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Laudo de Sondagem do terreno;
- V. Laudo das estruturas Existentes no terreno;
- VI. Laudo da geração de resíduos sólidos e movimentação de terra;

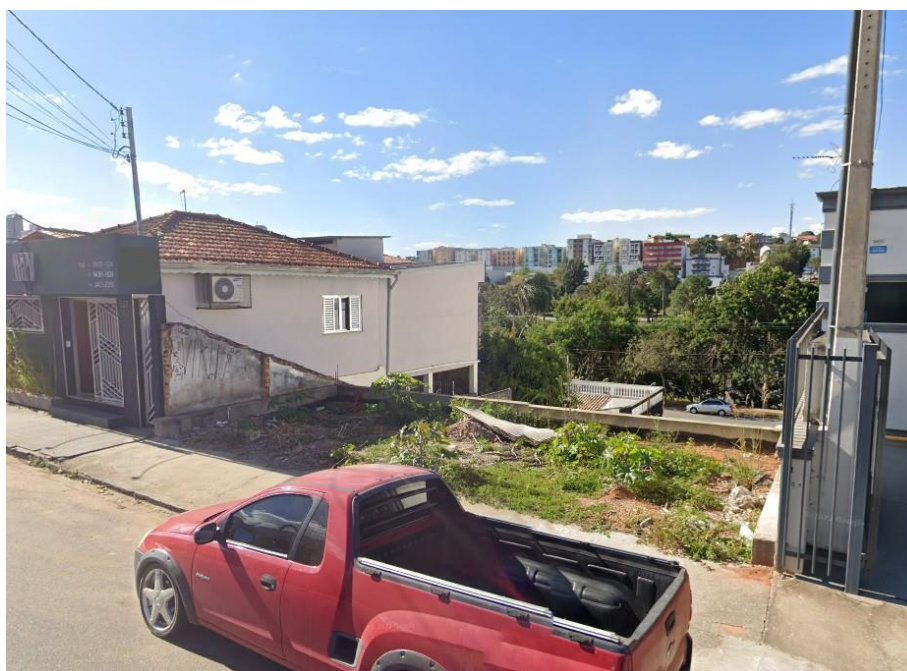
Com base nestes elementos, é possível assegurar que as construções no entorno poderão ser afetadas com a movimentação de terra, e ou, a utilização de equipamentos pesados que afetarão as estruturas existentes. Ficando o empreendedor resguardado de quaisquer danos preexistentes ao início da construção. Sendo necessário protocolar na prefeitura, para ter um registro de que a ação foi previamente realizada a partir do ELC.

## **Material e Métodos**

O caso escolhido para este artigo trata-se de uma situação de uma provável remoção de um muro de contenção. Como pode se observar na figura 1, no terreno originalmente havia um muro de contenção feito de paralelepípedos, possivelmente servindo como estrutura para a rua, assim como, apoio para o imóvel adjacente. Com a utilização do Google Earth Pro foi medido que o terreno há uma área de 343m<sup>2</sup> e com um perímetro de 92,50m.



**Figura 1** – Foto do terreno antes da realização da retirada da contenção, 2019 (Fonte: Google Maps).



**Figura 2**– Foto do terreno antes da realização da retirada da contenção, 2019 (Fonte: Google Maps).

De acordo com a figura 1, nota-se que o muro de pedra estava no local há algum tempo, sendo construído com a utilização de paralelepípedo e uma viga de travamento na altura da rua, conforme figura 2, onde é possível visualizar um recuo com o solo, coberto de uma vegetação rasteira.

Pode-se acompanhar, a partir das figuras 1 e 2, a trajetória da construção pelas imagens, retiradas do Google Maps, onde se observa a remoção do muro de pedras ao fundo e a possível danificação do muro do imóvel adjacente, conforme figura 3. Com a remoção do muro de pedra e a movimentação do solo, possivelmente houve uma movimentação na construção adjacente, conforme figura 3, ocasionando algumas patologias, que seriam possíveis verificar com o auxílio de laudos específicos.



**Figura 3** – Foto do terreno durante a retirada do muro de contenção, em 2022 (Fonte: Google Maps).

De acordo com a figura 4, fica evidente que houve uma movimentação da construção vizinha, assim como, da própria rua, pois há trincas com características de recalque diferencial.



**Figura 4** – Foto do imóvel adjacente interditado, 2023 (Fonte: Google Maps).

Na figura 5 é possível verificar que a rua, na parte superior da construção, está com uma trinca em seu leito, devido ao seu grande fluxo de automóveis diariamente, podendo causar prejuízos e danos à segurança, necessitando de maiores investigações, com maiores detalhes, para determinar o risco.



**Figura 5** – Foto do estado da rua superior ao terreno, 2024 (Fonte: Próprio autor).

## **Resultados e Discussão**

De acordo com o levantamento realizado pelas imagens captadas pelo Google Earth e, devido a não necessidade de se fazer um estudo de impacto de vizinhança (EIV), a análise e determinação das medidas que poderiam ter evitado essa situação envolvem a elaboração de um parecer técnico, ou, como proposto neste artigo, um estudo de um Laudo Cautelar. Neste caso, seria necessária a implementação de uma lei complementar, que exigisse a apresentação dos riscos e impactos da obra na vizinhança para obras de pequeno porte, seria um passo fundamental para prevenir problemas como os identificados.

Para a realização do EIV, é indispensável a apresentação do projeto a ser executado, detalhando como será realizado, também é necessário incluir uma análise das condições do solo e a observação da legislação de zoneamento vigente. O projeto a ser estabelecido no terreno é de pequeno porte, assim, inicialmente o impacto potencial deste projeto é o muro de contenção, que constaria no estudo de impacto estrutural, sendo necessário apresentar as medidas necessárias em relação ao muro que sustentava a rua superior e o imóvel adjacente, assim como, a qualidade do solo de sustentação da construção, devendo ser analisada de forma mais aprofundada, especialmente quando o terreno está localizado próximo a lagoas, onde a presença de solos sem muito suporte é recorrente. Neste caso, o estudo da remoção da

contenção é fundamental para a verificação prévia dos riscos que poderiam ocorrer para a vizinhança, garantindo a estabilidade do local e prevenindo possíveis danos.

Com a definição de uma área de abrangência do estudo do Laudo Cautelar, poderia verificar que a área em questão apresenta uma descrição de uma concentração de moradias na rua superior e diversos comércios na rua inferior, além da proximidade com hospitais e instituições de estudo, conforme pode-se constar pelo próprio Google Earth.

De acordo com o mapa de zoneamento da cidade, esse perímetro enquadra-se como Zona Mista (ZM). Conforme as Leis Municipais, as Zonas Mistas “são aquelas que compreendem uma parte destinada a um uso distinto de outra, sendo compostas por usos definidos nas zonas residenciais, comerciais ou industriais” (2006).



**Figura 6** – Foto mais recente da fachada do empreendimento que foi afetado, em 2024 (Fonte: Próprio autor).

Na figura 6, fica evidente que não foram considerados os possíveis danos à vizinhança. Como verificado de forma presencial, os possíveis impactos causados pela remoção da contenção, ficou caracterizado, onde o imóvel adjacente se descolou totalmente do imóvel ao lado, criando uma fenda de 16 cm que atravessa de uma ponta à outra, permitindo ver a iluminação do outro lado, conforme figuras 7 e 8.



**Figura 7** – Foto do feixe de luz, 2024 (Fonte: Próprio autor).



**Figura 8** – Foto do distanciamento das paredes, 2024 (Fonte: Próprio autor).

É possível acompanhar através das imagens do Google Maps, figura 9, todas as alterações que ocorreram durante esses cinco anos, tendo em vista que a contenção realizada no terreno teve como objetivo garantir a estabilidade da construção do imóvel adjacente. Além disso, é possível notar que foram realizadas medidas protetivas para prevenir possíveis desabamentos, como a instalação de barras de ferro na área externa, reforçando a estrutura.



**Figura 9** – Foto dos reforços executados, 2024 (Fonte: Próprio autor).

Caso fosse obrigatória a apresentação de um Laudo de Cautelar previamente a construção, chegariam à conclusão de que a retirada do muro de contenção que existia e a movimentação do solo, poderiam ter ocasionado os danos a construção adjacente, sendo indicada a forma que seria realizada a construção, visando realizar a compactação do solo existente, com a estrutura construída no local seria o caminho seguro a ser tomado, evitando que as construções no entorno, fossem atingidas.

## **Conclusões**

A análise do estudo de caso aponta para possíveis danos que ocorreram, ocasionados pelo desmonte de uma estrutura existente e a movimentação do solo. As medidas utilizadas para a contenção dos danos, podem ter solucionado o problema, porém, os impactos acabam impactando a vizinhança no entorno. Caso fosse necessário a implantação do Laudo cautelar, poderia ter sido apontado os problemas com a remoção do muro de contenção e com a necessidade de apresentar o laudo de sondagem, poderia ser mais um elemento para que o profissional habilitado pudesse alertar sobre os riscos de realizar a obra sem os devidos cuidados.

A possibilidade de elaborar um planejamento das ações a serem seguidas, poderia servir para que todos os profissionais envolvidos tivessem ciência das dificuldades e das alternativas disponíveis.

A proposta deste artigo é a de demonstrar a necessidade da realização de um laudo cautelar, apontando a situação real que o imóvel se encontra e as possíveis dificuldades que deverão ser resolvidas durante o processo de construção.

Como as cidades são densas e os espaços disponíveis estão cada vez mais escassos, é normal ter construções antigas lado a lado, o que pode ocasionar dificuldades de execução e a necessidade de maiores intervenções em locais onde qualquer movimentação de solo, pode ocasionar danos às construções contíguas.

Após a realização deste estudo, conclui-se que a implementação de uma lei complementar que torne obrigatória a elaboração do laudo cautelar em construções de pequeno porte pode evitar possíveis danos indiretos. Isso evidencia a importância de uma legislação que exija a realização desses procedimentos como parte obrigatória na aprovação de projetos, uma vez que, atualmente, tais normas são regulamentadas apenas para obras de grande porte.

A implementação de uma lei complementar que exija a apresentação de um laudo cautelar em obras de pequeno porte deve considerar diversos aspectos essenciais para a sua elaboração. A realização desse laudo requer a atuação de profissionais qualificados, como engenheiros ou arquitetos, que irão analisar os projetos a serem executados, juntamente com os estudos do solo e o zoneamento da área. O laudo deve abranger um raio de influência de 30 metros a partir da área central do terreno, desde que haja construções ao redor, avaliando os possíveis impactos potenciais para a vizinhança. A necessidade de laudos de sondagem dos solos, para garantir que o projeto está adequado às cargas, não correndo o risco de haver uma movimentação nas construções adjacentes, por conta da movimentação de solo e ou cargas excessivas. A exigência de projetos estruturais de obras como contenção de taludes, de barragens pequenas, de grandes vãos, por exemplo

Para garantir a validade do laudo, é necessário que todas as partes envolvidas realizem a autenticação do documento em cartório.

Assim, este estudo demonstrou, a partir de um suposto caso, a necessidade de ter um laudo cautelar, para que possa ser especificado para todos os envolvidos, quer seja o empreendedor, como os proprietários que farão divisa com a construção, quais são os riscos da execução da obra. O laudo seria uma forma de demonstrar que a construção seguirá todas as normas de segurança e, caso houvesse algum fator que poderia gerar um dano, todos ficariam sabendo antecipadamente e os envolvidos teriam cuidado e uma maior preocupação com a execução, seguindo estritamente as normas.

## **Referências Bibliográficas**

BRAGANÇA PAULISTA. **Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo** – Bragança Paulista/SP 2006. Disponibilizar <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-so-braganca-paulista-sp>. Acesso em 14 nov. 2024.

BRAGANÇA PAULISTA. **EIV-RIV** – Bragança Paulista/SP 2006. Disponível em: <https://www.braganca.sp.gov.br/secretarias-municipais/planejamento/estudos-publicados-em-2024> Acesso em 19 nov. 2024.

BREGALDA, Paulo Fábio. **Método de Avaliação de Imóveis Utilizando o Conceito Físico de Centro de Massa**. 2023. 14 p. Disponível em: [AO-17-Método-de-Avaliação-de-Imóveis-Utilizando.pdf](https://ibape-nacional.com.br/AO-17-Método-de-Avaliação-de-Imóveis-Utilizando.pdf) (ibape-nacional.com.br) Acesso em: 16/09/2024.

COSTA, Maria. **Norma da Vistoria Cautelar de Vizinhança Simplificada**. Disponível em: <https://mkavaliacoesimobiliarias.com.br/norma-da-vistoriacautelar-de-vizinhanca-simplificada/>. Acesso em: 26 set. 2024.

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019. ISBN 978-85-7975-314-5.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. **Norma para avaliação de imóveis urbanos**. IBAPE/SP – 2005. São Paulo, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA. **Norma de Vistoria de Vizinhança: Procedimentos básicos executivos**. Coordenação: Octavio Galvão Neto; Relatoria: Rejane Saute Berezovsky; Colaboradores: Flávia Zoéga Andreatta Pujadas et al. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1545075689-NORMA-DE-VISTORIA-DE-VIZINHANCA-Procedimentos-basicoexecutivos.pdf>. Acesso em: 08/09/2024

MELLO ENGENHARIA E PERÍCIA. **O que é laudo cautelar de vizinhança e qual a sua importância?** Jusbrasil, 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-laudo-cautelar-de-vizinhanca-e-qual-sua-importancia/1994676175>. Acesso em: 30 set. 2024.

NOGUEIRA, Anna Carolina. **A importância do laudo cautelar de vizinhos a obra de construção ou reforma nos casos de responsabilidade civil perante terceiros (vizinhos ou não a obra)**. Jusbrasil, 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/aimportancia-do-laudo-cautelar-de-vizinhos-a-obra-de-construcao-ou-reforma-noscasos-de-responsabilidade-civil-perante-terceiros-vizinhos-ou-nao-a-obra/1849786307>. Acesso em: 30/09/2024.

SANTOS, Ricardo Caires dos. **História sobre avaliação de imóveis**. Brasil, 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/historia-sobreavaliacao-de-imoveis/209834177>. Acesso em: 4 set. 2024.

ABNT NBR 14653-1: Avaliação de bens — **Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2001.

SARNO, José Fidelis Augusto. **Vistoria de vizinhança**. Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xviicobreap/Vistoria%20de%20vizinhan%20E7a%20-%20Fidelis.pdf>. Acesso em: 9 set. 2024.

SCHVARSBERG, Benny; MARTINS, Giselle C.; CAVALCANTI, Carolina B. **Caderno Técnico de Estudo de Impacto de Vizinhança**. Brasília: Ministério das Cidades, 2017.



Disponível em: <https://www.capacidades.gov.br/capaciteca/estudo-de-impacto-de-vizinhanca/>  
Acesso em: 4 nov. 2024

TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A. **Estudo de Impacto de Vizinhança - Bragança Garden Shopping**. Bragança Paulista, SP: TSC Nove Shopping Center S/A, 2014. Disponível em: [braganca.sp.gov.br/uploads/files/2014/10/EIV-RIV-PRONTO-PARA-PROTOCOLO-I.pdf](http://braganca.sp.gov.br/uploads/files/2014/10/EIV-RIV-PRONTO-PARA-PROTOCOLO-I.pdf)  
Acesso em: 5 nov. 2024.



Versão do CopySpider: 2.3.1

Relatório gerado por: [thayna.godoy.freitas@gmail.com](mailto:thayna.godoy.freitas@gmail.com)

Modo: web / normal

Arquivos	Termos comuns	Similaridade
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5075528/mod_folder/content/0/01_Norma_Vistoria_da_Vizinhanc%C3%A7a_ibapeSP%2C_2013%29.pdf">https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5075528/mod_folder/content/0/01_Norma_Vistoria_da_Vizinhanc%C3%A7a_ibapeSP%2C_2013%29.pdf</a>	69	1,20
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://www.trabalhosfeitos.com/ensaios/Laudo-De-Vistoria-De-Vizinhanc%C3%A7a/61253611.html">https://www.trabalhosfeitos.com/ensaios/Laudo-De-Vistoria-De-Vizinhanc%C3%A7a/61253611.html</a>	41	0,80
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://www.trabalhosfeitos.com/categoria/relatorio-de-impacto-de-vizinhanca/1775698/13.html">https://www.trabalhosfeitos.com/categoria/relatorio-de-impacto-de-vizinhanca/1775698/13.html</a>	40	0,78
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://www.studocu.com/pt-br/document/universidade-do-sul-de-santa-catarina/engenharia-civil/normativa-vistoria-de-vizinhanca-ibape-sp/63254718">https://www.studocu.com/pt-br/document/universidade-do-sul-de-santa-catarina/engenharia-civil/normativa-vistoria-de-vizinhanca-ibape-sp/63254718</a>	37	0,65
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://www.passeidireto.com/arquivo/58299302/norma-de-vistoria-de-vizinhanca">https://www.passeidireto.com/arquivo/58299302/norma-de-vistoria-de-vizinhanca</a>	35	0,50
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://www.trabalhosfeitos.com/categoria/relatorio-de-vistoria-predial/1779963/9.html">https://www.trabalhosfeitos.com/categoria/relatorio-de-vistoria-predial/1779963/9.html</a>	23	0,45
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="http://www.w3.org/2000/svg">http://www.w3.org/2000/svg</a>	0	0,00
Artigo Thayna e Valesca.pdf X <a href="https://docplayer.com.br/59742110-Normabasicaparapericiasdeengenhariado-ibape-sp-2015.html">https://docplayer.com.br/59742110-Normabasicaparapericiasdeengenhariado-ibape-sp-2015.html</a>	0	0,00

**Arquivos com problema de download**

<a href="https://www.docsity.com/pt/manual-de-vistoria-em-vizinhanca/7436151">https://www.docsity.com/pt/manual-de-vistoria-em-vizinhanca/7436151</a>	Não foi possível baixar o arquivo. É recomendável baixar o arquivo manualmente e realizar a análise em conluio (Um contra todos). - Erro: Parece que o documento não existe ou não pode ser acessado. HTTP response code: 403 - Server returned HTTP response code: 403 for URL: <a href="https://www.docsity.com/pt/manual-de-vistoria-em-vizinhanca/7436151">https://www.docsity.com/pt/manual-de-vistoria-em-vizinhanca/7436151</a>
<a href="https://www.studocu.com/pt-br/document/colégio-de-aplicação-do-ce-da-ufpe/geografia/1622141581-1545075689-norma-de-vistoria-de-vizinhanca-procedimentos-basicos-executivos/106102637">https://www.studocu.com/pt-br/document/colégio-de-aplicação-do-ce-da-ufpe/geografia/1622141581-1545075689-norma-de-vistoria-de-vizinhanca-procedimentos-basicos-executivos/106102637</a>	Não foi possível baixar o arquivo. É recomendável baixar o arquivo manualmente e realizar a análise em conluio (Um contra todos). - Erro: Parece que o documento não existe ou não pode ser acessado. HTTP response code: 403 - Server returned HTTP response code: 403 for URL: <a href="https://www.studocu.com/pt-br/document/colégio-de-aplicação-do-ce-da-ufpe/geografia/1622141581-1545075689-norma-de-vistoria-de-vizinhanca-procedimentos-basicos-executivos/106102637">https://www.studocu.com/pt-br/document/colégio-de-aplicação-do-ce-da-ufpe/geografia/1622141581-1545075689-norma-de-vistoria-de-vizinhanca-procedimentos-basicos-executivos/106102637</a>