

vamos
VISTORIAS

Vistória Profissional

Treinamento de equipe.

**COMO REALIZAR UMA
VISTORIA?**

Paredes

Ruim Regular Bom Excelente Novo

Material
Alvenaria

Cor (Opcional)
Branca



Sumário

- 01 - O que é uma vistoria
- 02 - Qualificação
- 03 - Características de um bom vistoriador
- 04 - O que é interessante levar em uma vistoria?
- 05 - Como realizar uma vistoria?
- 06 - Checklist dos ambientes
- 07 - Detalhamento da mobília





01 - O que é uma vistoria?

Vistoria é a análise de algum objeto conservando fidedignamente seu estado e suas características. Nesse caso a vistoria é direcionada a um imóvel.





02 - Qualificação

O processo de qualificação ao tornar-se vistoriador é crucial no bom desenvolvimento do processo de vistorias da imobiliária. Afinal, uma vistoria bem feita apenas depende da pessoa em que a realiza. Confira à seguir as características de um bom vistoriador.



03 - Características do bom vistoriador

1 - Observador

Precisa estar atento a todos os detalhes e entender onde poderão existir problemas.

2 - Cauteloso

"Muito" nunca é demais. Precisa estar sempre cuidado cada etapa para não cometer erros.

3 - Proativo

Realizar uma vistoria não é rápido. Ter disposição para fazê-la é muito importante.



4 - O é interessante levar em uma vistoria?

1 - Lâmpada

Para testar spots de luz que não possuem lâmpada.

2 - Lanterna

Para realizar vistorias em ambientes escuros.

3 - Balde ou bolitas

Para testar o escoamento do box dos banheiros ou de lugares que escoam água.

4- Chave teste

Para testar a voltagem das partes elétricas

5 - Carregador de celular

Outra alternativa para testes de tomadas

5 - Como realizar uma vitória

Um passo a passo explicativo para você dominar qualquer vitória.

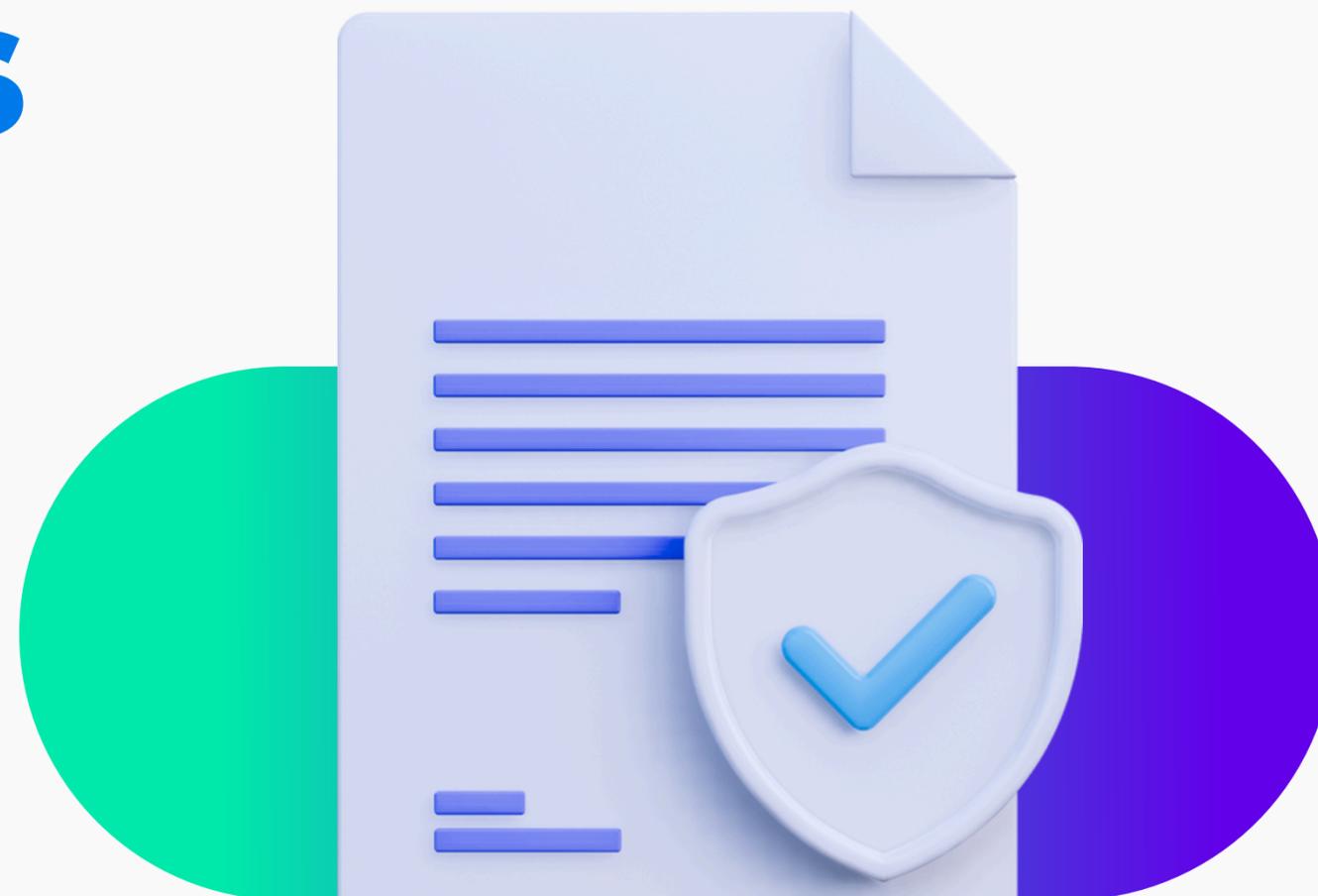


06 - Checklist dos ambientes

Crie uma lista de Ambientes que o imóvel possui. Exemplo:

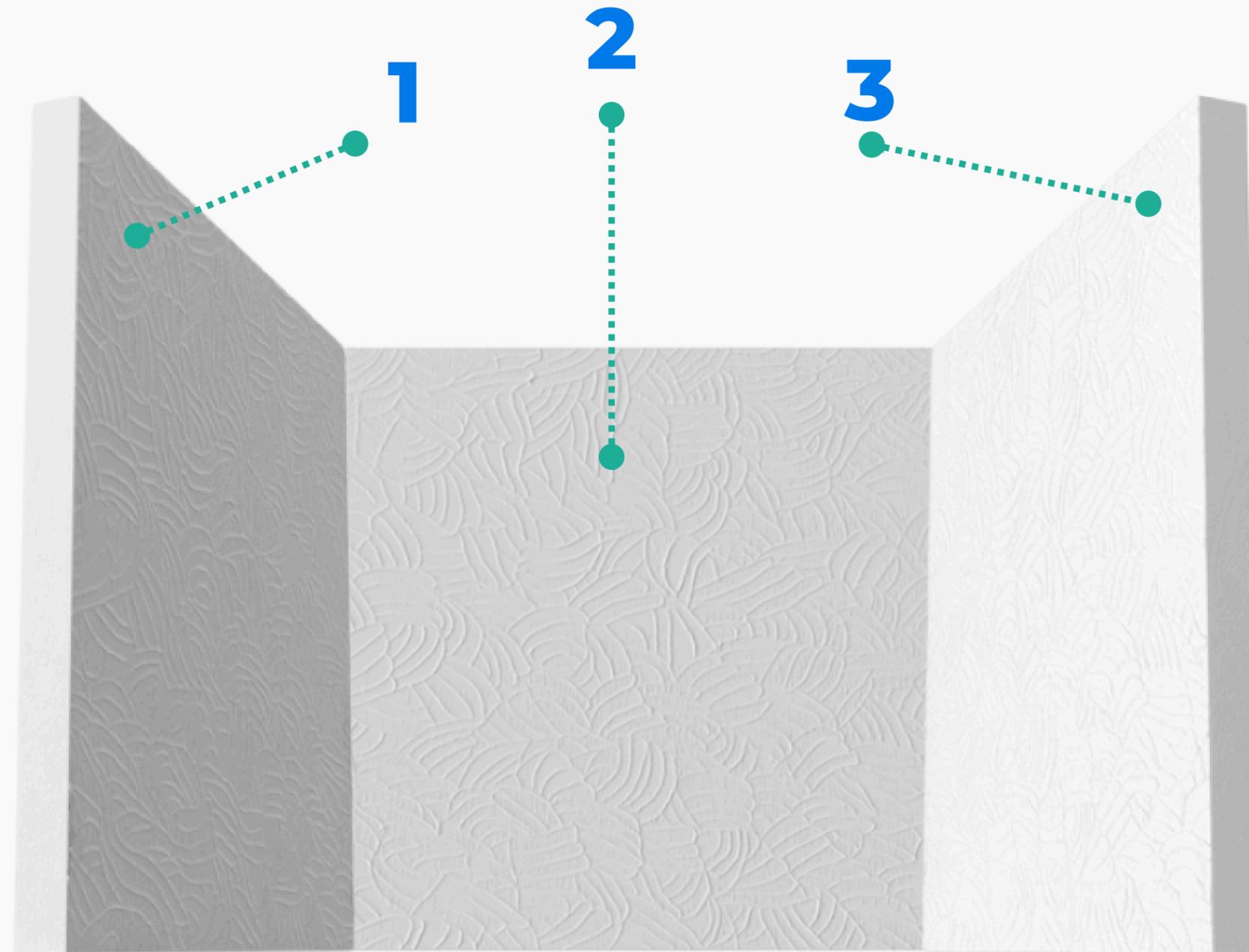
- Sala de estar
- Dormitório
- Banheiro
- Cozinha
- Lavanderia

Separar os ambientes em um lista faz com que seja desenvolvido uma trajetória na hora de elaborar o laudo, não deixando nada escapar.



Checklist dos ambientes

Lembre-se de tirar fotos de todas as paredes, pisos e tetos dos ambientes.



07 - Detalhamento dos itens do ambiente

Após indicar os ambientes que o imóvel possui. Você deve inserir os "itens" que estão nesse ambiente.

Veja um exemplo completo:

Dormitório Banheiro

- Porta
- Parede(s)
- Piso
- Teto
- Janela(s)
- Tomada(s) e Interruptor(es)
- Luminária(s)
- Pia
- Vaso Sanitário
- Box
- Chuveiro
- Móvia (Lembre-se sempre de detalhar cada móvia)



O Detalhamento

Qualquer detalhe na pintura deve ser reportado. Até mesmo um pequeno sinal de uso/desgaste/infiltração podem ocasionar em problemas futuros da vistoria, sempre recomendamos que qualquer detalhe seja inserido no laudo mesmo que seja algo visivelmente "bom".

Realizando os mínimos detalhes você pode estar deixando de gerar dores de cabeça para você e para a empresa.

Lembre-se, em qualquer problema jurídico o que conta é a fidedignidade do imóvel durante o uso ou verificação atual.





Cuidado ao detalhe!!!

Sempre as pessoas não querem ter que pagar algum dano que causaram ao imóvel. Portanto, todo item deve ser minuciosamente verificado. Listamos alguns dos "golpes" mais frequentes nas vistorias.





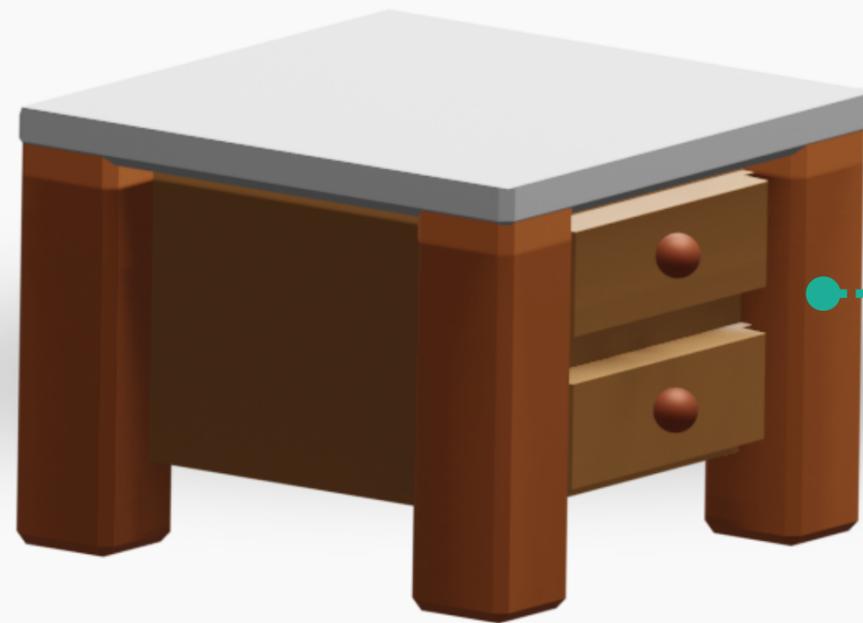
Cuide sempre esses detalhes

- Danos no piso escondidos por tapetes
- Manchas e arranhados na parede
- Danos em vidros escondidos com adesivos
- Canos de pia e registros com vazamentos
- Móveis "consertados" inadequadamente
- Troca de eletrodomésticos por outros de menor valor
- Encanamento entupido



08 - Detalhamento de mobília

Sempre os detalhes da mobília devem ser de forma integral. Faça o teste abrindo e fechando cada gaveta ou porta que a mobília tiver. Sempre faça as fotos (se possível) de todos os lados da mobília para evitar futuros problemas de mal uso do inquilino



09 - Tipos de tinta

Na vistoria imobiliária deve-se atentar ao tipo de tinta, para que em uma possível atualização da vistoria não conste alguma alteração.

Veja os exemplos:

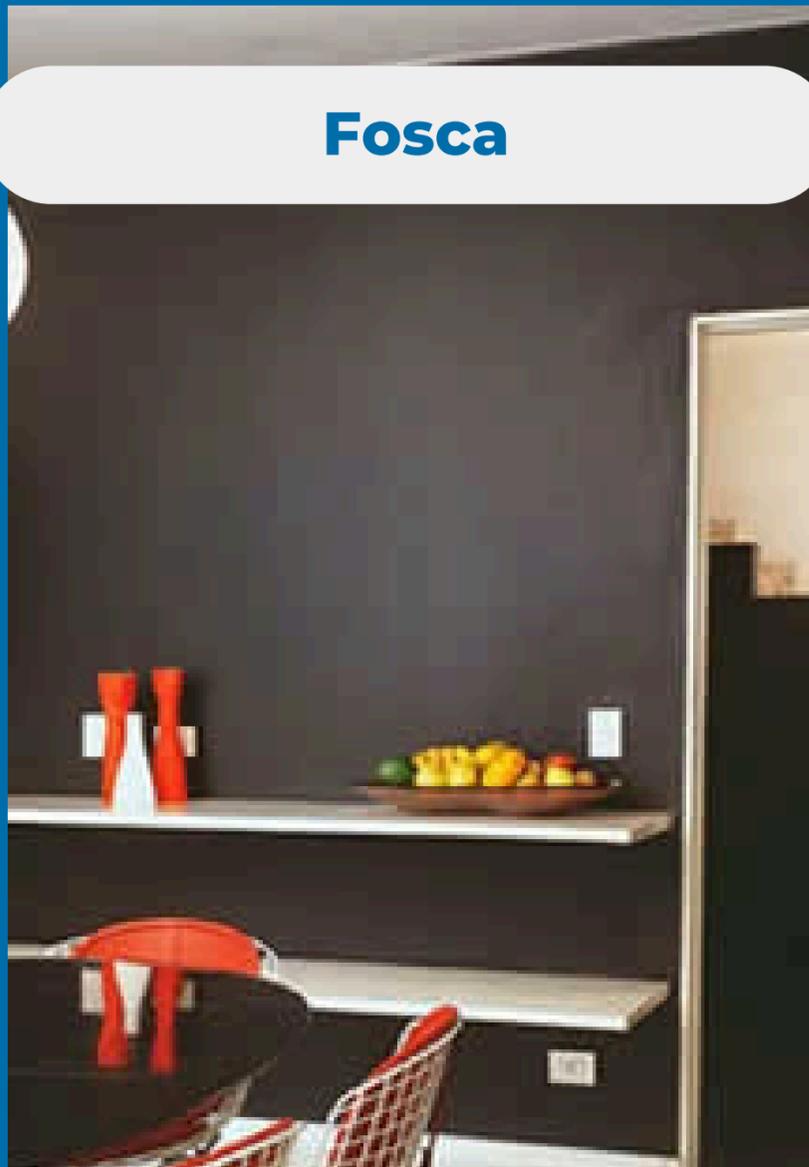
- Fosca
- Acetinada
- Semibrilho



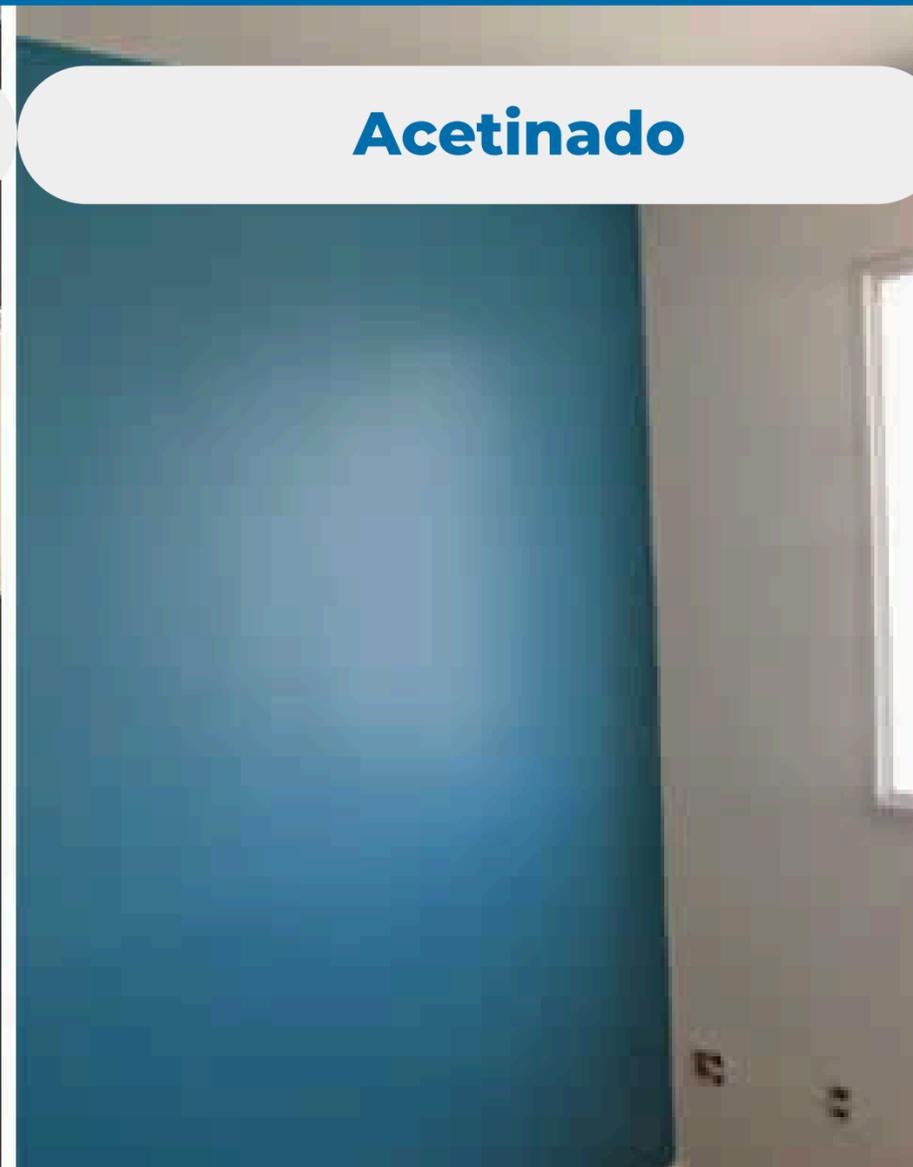
Veja a diferença

[Clique aqui para ver o vídeo.](#)

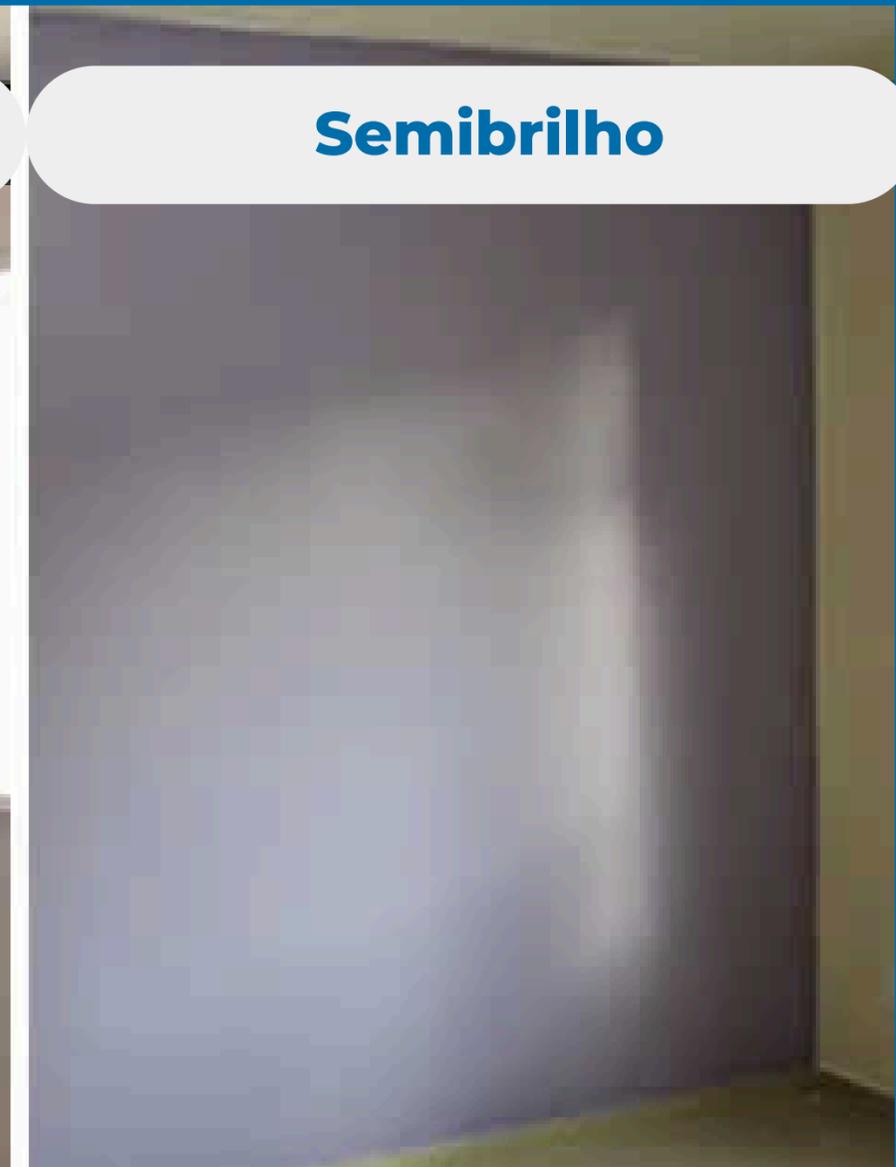
Fosca



Acetinado



Semibrilho

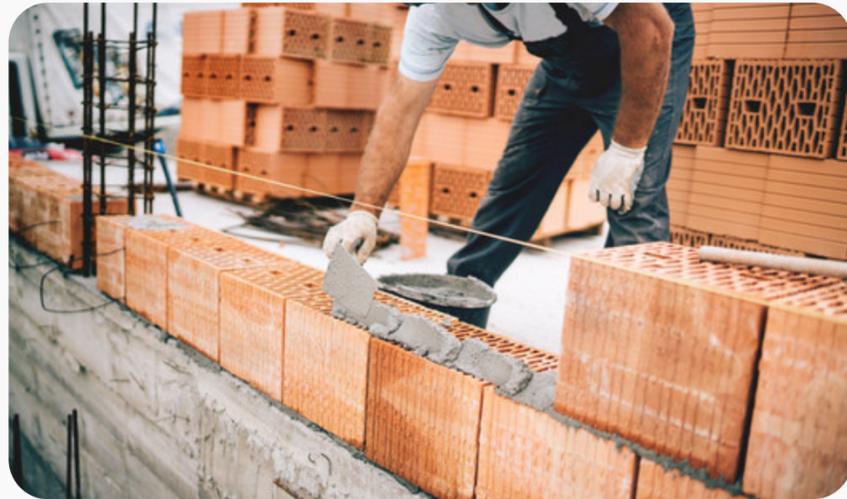


Quase nenhum reflexo de luz

Reflexo mínimo de luz

Muito reflexo de luz

10 - Tipos de revestimento de paredes



Alvenaria

A mais utilizada na construção civil brasileira. Uma parede construída em cimento, vigas de aço e tijolos.



DryWall

Uma estrutura feita de vigas de alumínio com placas de gesso. Normalmente fazem um som "oco" ao bater.



Cimento Queimado

Uma tendência da arquitetura. Normalmente são "pastas" que deixam esse aspecto cinza com detalhes.

10 - Tipos de revestimento de paredes



Papel de parede

Papeis de parede normalmente são coloridos ou imitam algum outro material. Eles tem um aspecto de "plástico".



Mosaico

São desenhos nas paredes feitas de qualquer tipo de material como peças de pedra, vidro, mármore, tinta (ou até mesmo conchas).



Pastilhado

As pastilhas podem ser usadas para decoração de varandas, cozinhas, banheiros, quartos, piscinas e até jardim de invernos.

11 - Tipos de piso



Cerâmica

Normalmente possuem um rejunte maior do que o porcelanato. Além da pedra ser menor que o porcelanato.

*Cuidar rejuntas gastos na parte do box do banheiro.



Porcelanato

Tem um aspecto de acabamento melhor. O rejunte é pequeno. Além da pedra ser maior!



Parquet

Um trançado de ripas de madeira que formam um piso com acabamento rústico e antigo. Sempre serão de madeira. Passam verniz. Cor característica de madeira.

[Vídeo da diferença entre cerâmica e porcelanato.](#)

11 - Tipos de piso



Pedra

O clássico da arquitetura, blocos de pedras que podem ser retas ou irregulares ligadas normalmente por concreto formando um piso rústico. Pode ser visto com a técnica de intertravado.



Laminado

São pequenas placas feitas de madeira que se encaixam formando um aspecto rústico de fácil instalação. Podem imitar madeira ou pedra, para identificação, de uma batida nelas, aspecto "oco" ou "macio".



Vinílico

Uma espécie de "adesivo" para o chão, normalmente tem aspecto de plástico e são utilizados como revestimento. Parecem muito com laminado mas não são placas/ripas. Para identificação, de uma batida nela, aspecto mais "Duro" ou "Rígido".

12 - Tipos de torneiras



Torneira simples

Podem ser de alumínio ou plástico. Há modelos de plástico que imitam alumínio. Também podem ter várias formas e modelos de registros, como de rosquear, pressionar ou alavanca.



Torneira flexível

Torneiras que podem ser apenas de alumínio ou com revestimentos de borracha, igual a da imagem acima.



Torneira elétrica

Normalmente são torneiras de plástico da Lorenzetti ou Hydra. Também há opção de aquecedores para instalação na base de torneiras comuns.

13 - Tipos de luminárias



Plafon

Este tipo de luminária normalmente pode ser de três tipos de materiais: plástico (mais comum), alumínio ou cerâmica.



Painel Plafon

São luminárias de LED com estrutura de alumínio e acrílico.



Spot de LED

São luminárias que ficam embutidas no teto, normalmente em teto de gesso ou madeira. São de alumínio e lâmpada de LED.

13 - Tipos de luminárias



Canhão de luz

Luminárias de Alumínio (mais comum) ou plástico. Pode ser de LED ou com possibilidade de por lâmpada fluorescentes. Também podem estar presentes em trilhos de alumínio



Spot aletado direcionável

Luminárias de Alumínio (mais comum) ou plástico. Pode ser de LED ou com possibilidade de por lâmpada fluorescentes.

13 - Tipos de luminárias



Plafon redondo vidro



Refletor de LED

Refletores de LED normalmente encontram-se em áreas externas e são de alumínio.



Luminárias pendentes

Luminárias normalmente mais elaboradas e que são pendentes por algum cabo ou fio. Podem ser de alumínio, Cobre, Plástico, Vidro ou até mesmo de cristal.

13 - Tipos de luminárias



Bojo vidro

Pode ser feita de diversos materiais, incluindo vidro, metal, plástico ou cerâmica. O bojo de vidro é comum, especialmente em estilos mais tradicionais ou vintage.



Arandela

Uma luminária arandela é um tipo de luminária que é fixada diretamente na parede. As arandelas podem ser feitas de diversos materiais, incluindo metal, vidro, plástico, cerâmica e madeira.

14 - Tipos de teto:



Gesso

Normalmente, tetos de gesso são vistos em formato "Rebaixado", formando vincos entre o teto e parede. Eles também são muito comuns em banheiro e lavanderia, devido à passagem de encanamento.



Alvenaria

Modelo de teto mais comum, normalmente não possuem roda forro e são vistos rentes a parede, formando um ângulo de 90°.



Acartonado

Ele é formado por "Placas" que são fixadas e revestidas por massa corrida. Normalmente apresentarão "Relevos", onde as placas são coladas.

15 - Tipos de teto:



PVC

São forros de PVC com aspecto "plástico". Normalmente eles não são pintados, apenas encaixados no teto. Também possuem modelos que imitam madeira.



Madeira

São ripas de madeira que são encaixadas e coladas uma na outra, ou parafusadas. Elas normalmente não são pintadas, apenas envernizadas.



Telhas Brasilit

Normalmente utilizadas em áreas externas ou lavanderias. Também possuem modelos transparentes, feitos de policarbonato.

16 - Tipos de tampos de pia:



Mármore

Não muito comuns de serem utilizados em pias, porém podem ser. A pedra de mármore possui veias mais extensas e contínuas, formando quase que "desenhos." Também são mais rígidas.



Granito

Pedra mais comum de ser utilizada. São pedras com aspecto "poroso". Podem ser de cor preta, bege, branca, cinza e marrom.



Mármore sintético

São tampos inteiriços, sem cuba de alumínio inox. Apresentam textura imitando granito ou mármore, porém são mais leves e parecidas com plástico.

17 - Tipos de rodapés:



Madeira

Rodapés mais rígidos. Normalmente não são pintados, apenas vernizados.



PVC

Rodapés mais "frágeis". Podem imitar madeira. Para identificar, dê uma batida e veja se apresenta um aspeto "oco".



EVA

Rodpés inteiriços, apresentam um aspecto mais "macio". Não se é normalmente utilizado.

18 - Tipos de rodapés:



Poliestireno

Rodapés mais rígidos, parecidos com madeira. Normalmente utilizados em obras mais novas.



MDF

São muito comuns de serem utilizados. São mais leves, para se identificar, de uma batida e veja se fará algum barulho mais "agudo".

19 - Tipos de assento sanitário:



Plástico

Assento sanitário mais comum.

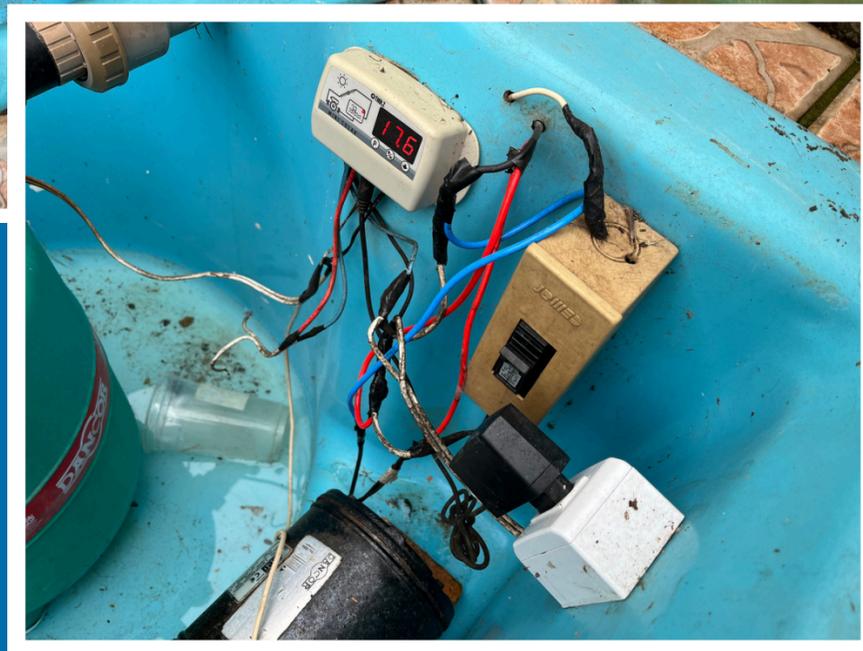
Poliéster:

- Geralmente possui uma superfície lisa e brilhante.
- A textura é homogênea e sem variações, pois é um material sintético.



Madeira Laqueada

Assentos sanitários mais rígidos e com encaixe em metal. A laca pode desgastar com o tempo, expondo a madeira e são suscetíveis a arranhões.



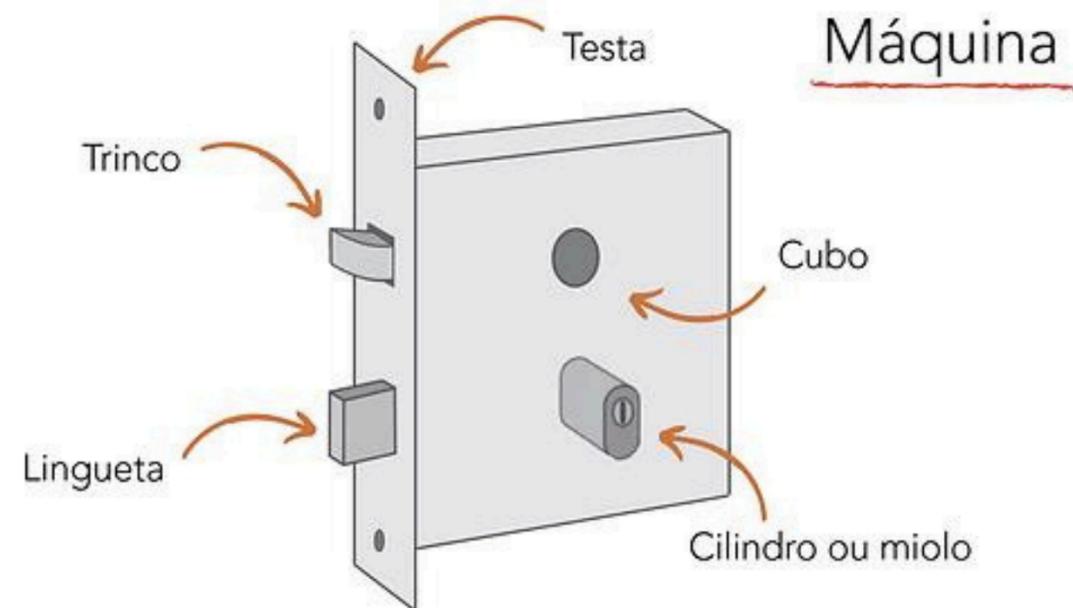
20 - Como testar piscina?

- 1º - Abrir válvulas;
- 2º - Ligar disjuntores ou parte elétrica;
- 3º - Identificar e ver se a água está sendo "sugada" da piscina;
- 4º - Identificar para ver se a água está sendo "Expulsa" pelas bombas na piscina;
- 5º - Desligar disjuntores;
- 6º - Fechar válvulas.

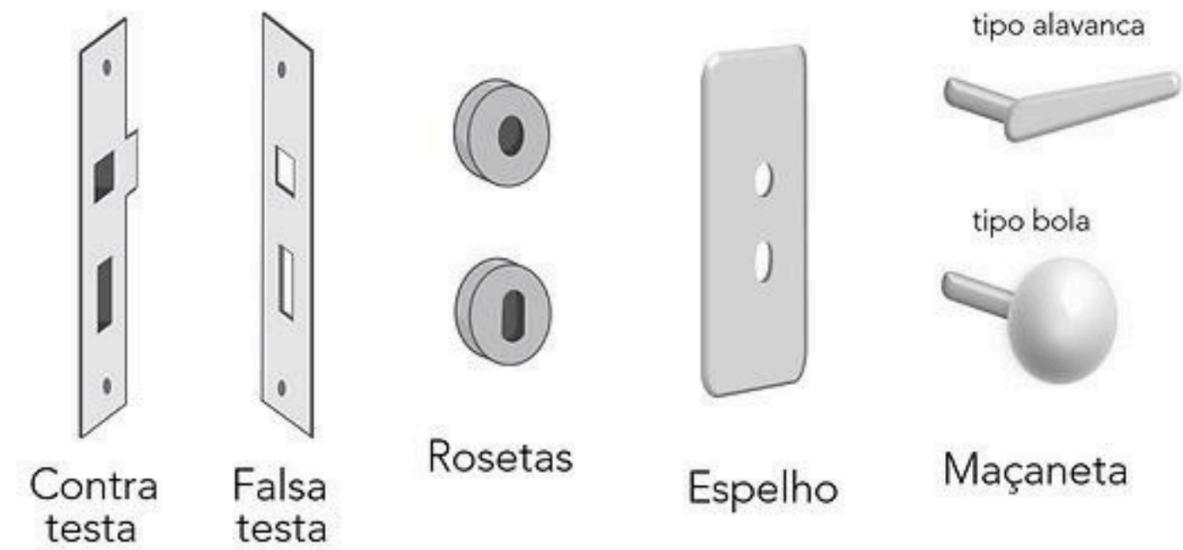


21 - Partes da maçaneta e trinco

INTERNA



EXTERNA





22 - Como tirar fotos de vistoria?

Tire fotos com o celular na horizontal (deitado).

Tire fotos mais "amplas" dos itens e depois fotos mais detalhadas de imperfeições que possam existir, como rachaduras, manchas, furos, arranhados...





23 - E se a vistoria for mal feita?

Podem ocorrer diversos problemas decorrentes da não fidedignidade dos itens da vistoria. Veja um exemplo:

Vistoria de entrada não consta que a pintura do imóvel está nova.

Na vistoria de saída não é possível cobrar o inquilino uma vistoria nova se não foi constada no laudo de entrada. Sendo esse prejuízo descontado da imobiliária





Excelente!!

Com esse treinamento você irá melhorar todos os processos de vistoria!!

Se você ainda deseja aprimorar o setor de vistorias da sua imobiliária conheça nosso sistema! Uma plataforma de elaboração de laudos de vistoria que agiliza em até 100% os processos de elaboração de laudo!
Entre em contato conosco!

[**Clique aqui**](#)