Checklist de Vistoria
Técnica

Kit Comprar para reabilitar

FYB . Soluções para Edifícios, Lda.
Rua da Alvorada, nº 29, 2260-551 Vila Nova da Barquinha

+351 964 360 254
(Chamadas para a rede fixa nacional)

geral@fyb.pt . www.fyb.pt

1. COMO USAR

Percorra o imóvel com esta lista em papel ou no telemóvel. Marque OK, Atenção ou Grave em cada elemento e fotografe tudo o que marcar Atenção ou Grave. Se algum ponto não for possível de verificar, escreva-o nas notas.

Imóvel / morada		**Data da visita**	
Área (m²)		**Ano aprox. de construção**	

2. CHECKLIST DE VISTORIA

2.1. Estrutura

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Fundações e assentamentos	Fissuras diagonais ou em escada nas paredes, portas e janelas que empenam, pavimentos desnivelados, fendas que aumentam junto ao solo.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Paredes resistentes	Tipo de construção (pedra, tijolo, taipa, betão). Fissuras que atravessam toda a parede, paredes abauladas ou fora de prumo.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Pavimentos e vigas de madeira	Flechas visíveis, apodrecimento nas extremidades das vigas, orifícios pequenos e serrim (xilófagos), piso que "balança" ao andar.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Betão armado (se existir)	Armaduras à vista, ferrugem, betão a destacar, fissuras junto a varandas e lajes.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Alterações anteriores	Paredes retiradas, vãos abertos ou ampliações feitas sem projeto ou sem sinais de reforço.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.2. Cobertura

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Revestimento	Telhas partidas ou deslocadas, remendos, vegetação, materiais de fibrocimento (possível amianto em coberturas antigas).	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Estrutura da cobertura	Madeiras escurecidas, moles ou com insetos, asnas e madres deformadas, sinais de reparações improvisadas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Estanquidade	Manchas de infiltração nos tetos do último piso, rufos, chaminés, clarabóias, caleiras e tubos de queda em mau estado.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.3. Paredes, fachadas e humidades

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Humidade ascensional	Manchas e salitre na base das paredes, reboco a empolar até cerca de 1 m de altura.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Infiltrações	Manchas junto a janelas, fachada fissurada ou com revestimento a destacar, paredes expostas a sul/poente sem proteção.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Condensação e bolor	Mofo em cantos e tetos, cheiro a humidade, falta de ventilação em cozinhas e casas de banho.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Fugas de canalização	Manchas localizadas junto a WC, cozinha ou paredes com tubagens embutidas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.4. Caixilharia e vãos

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Janelas e portas exteriores	Material, estado, folgas e empenos, vidro simples ou duplo, estores e persianas, madeiras apodrecidas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.5. Instalação elétrica

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Quadro e proteções	Quadro antigo, fusíveis em vez de disjuntores, sem disjuntor diferencial, ligações improvisadas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Cablagem e tomadas	Cabos em tecido ou borracha, tomadas sem terra, extensões permanentes, potência contratada insuficiente.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Certificação	Existência de certificado da instalação elétrica e data da última inspeção (quando aplicável).	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.6. Águas, esgotos e gás

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Abastecimento de água	Material das tubagens (chumbo ou ferro galvanizado são sinal de substituição), pressão, cor da água, fugas visíveis.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Esgotos e águas pluviais	Ligação à rede pública ou fossa, estado das colunas, cheiros, drenagem do terreno e das caleiras.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Aquecimento de águas e gás	Idade e estado do esquentador ou termoacumulador, tubagem de gás, ventilação e certificados quando existam.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.7. Isolamento, conforto e segurança

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Isolamento térmico e acústico	Paredes e cobertura sem isolamento, pontes térmicas, ruído do exterior ou dos vizinhos.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Ventilação e luz natural	Compartimentos sem janelas ou ventilação, orientação solar, exposição ao vento.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Escadas e guardas	Degraus desgastados, guardas baixas ou instáveis, varandas sem proteção adequada.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Materiais perigosos	Fibrocimento, tintas antigas, isolamentos degradados; sinalize sempre para análise técnica.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.8. Enquadramento e documentos (no local)

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Área real vs. registada	Confirmar se a área medida corresponde à caderneta e à certidão; anexos e ampliações que possam não estar legalizados.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Acessos e servidões	Acesso à via pública, passagens de terceiros, muros e limites, caminhos partilhados.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Licença de utilização	Pedir ao vendedor e confirmar se o uso registado é o pretendido (habitação, comércio, alojamento local).	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

3. SINAIS DE ALERTA: PARE E PEÇA PARECER TÉCNICO

- Fissuras que atravessam paredes ou aumentam de largura, sobretudo com desnível de pavimentos.
- Vigas ou madeiras de cobertura com podridão ou ataque de insetos em vários pontos.
- Cobertura ou paredes com fibrocimento ou outro material suspeito de conter amianto.
- Alterações estruturais aparentes (paredes retiradas, vãos abertos) sem projeto conhecido.
- Humidade generalizada ou infiltrações ativas em vários compartimentos.
- Diferenças entre a área real e a registada, ou anexos e ampliações sem licença.
- Impossibilidade de obter a licença de utilização ou de confirmar o uso permitido.

4. O QUE FAZER COM O RESULTADO

- Nenhum "Grave" e poucos "Atenção": avance para a Folha de Viabilidade e use o nível de intervenção Ligeira ou Média.
- Vários "Atenção": use o nível Profunda e aumente a margem de imprevistos.
- Qualquer "Grave" em Estrutura ou Cobertura: peça vistoria técnica antes de fazer proposta ou pagar sinal.

> **A FYB analisa o imóvel, estima os custos de obra e acompanha o projeto e a execução.** Peça orçamento sem compromisso em www.fyb.pt ou através de geral@fyb.pt.

Aviso: esta checklist é um instrumento de apoio à decisão e não substitui parecer técnico, jurídico ou fiscal.