Vistorias

- Como realizar uma vistoria no sistema

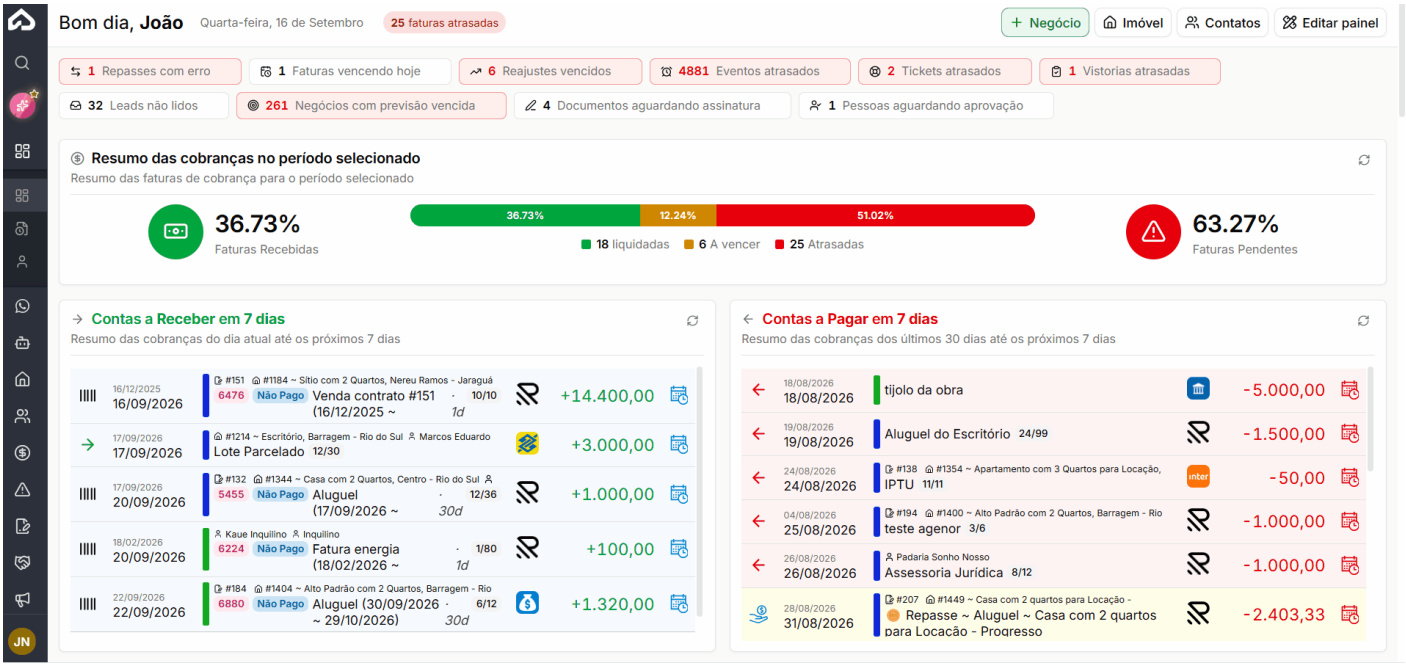
Como realizar uma vistoria no sistema

A vistoria registra o estado do imóvel em um momento específico, como na entrada do inquilino, na saída, durante a captação ou após uma manutenção.

Ela permite documentar as condições do imóvel através de ambientes, itens, fotos, observações e assinaturas, facilitando a comparação do estado do imóvel ao longo do tempo.

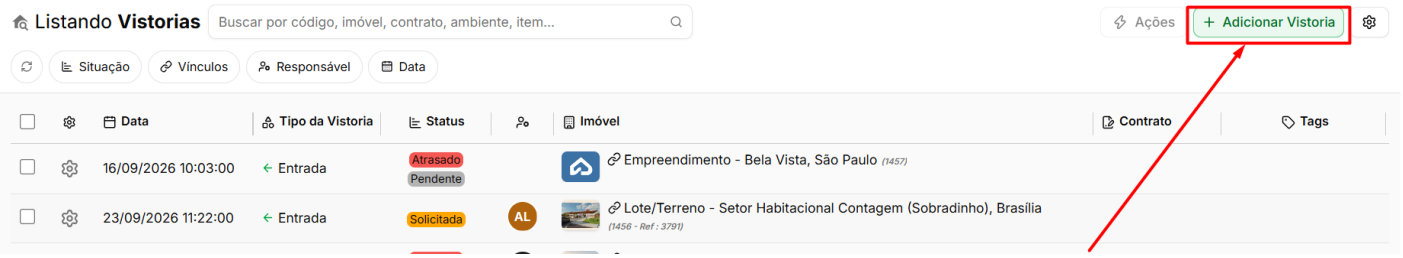
O sistema acompanha todo o processo, desde a criação dos ambientes e registro das condições até a geração do laudo e coleta das assinaturas. Também é possível utilizar Inteligência Artificial para preencher parte da vistoria a partir de um vídeo narrado.

Navegação no Módulo

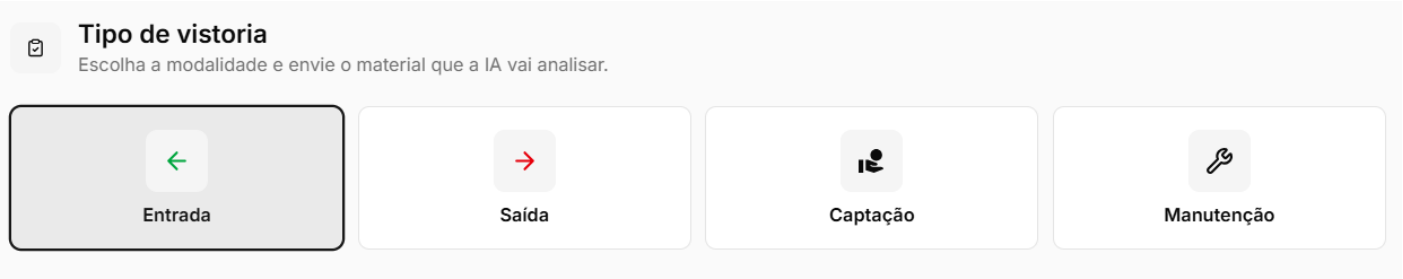


Rotina: Vistorias > **Vistorias**

Clique em **Adicionar Vistoria** para iniciar o cadastro.

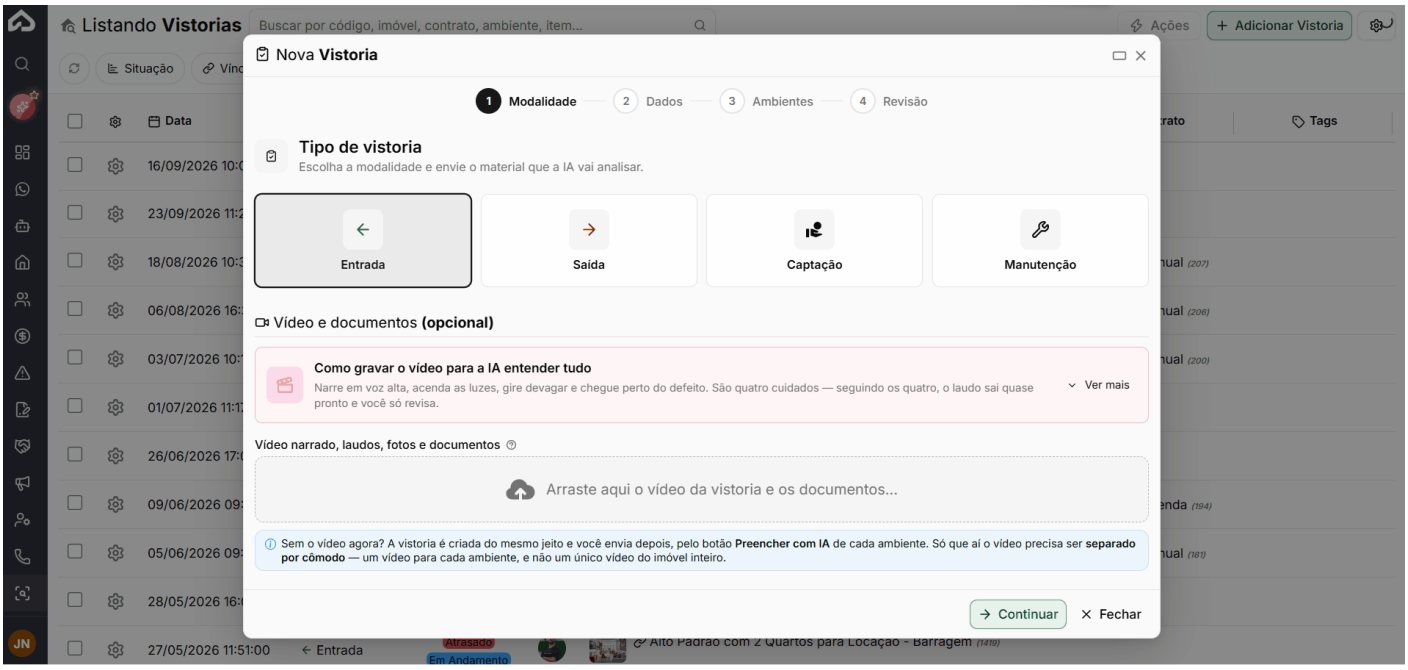


Tipos de vistoria



Tipo	Descrição
Entrada	Registra o estado do imóvel no momento em que o inquilino recebe as chaves.
Saída	Registra o estado do imóvel na devolução e pode ser comparada com a vistoria de entrada.
Captação	Realiza o levantamento das condições do imóvel quando ele entra para a carteira da imobiliária.
Manutenção	Permite conferir o estado do imóvel após a realização de reparos ou manutenções.

O assistente de criação



A criação da vistoria é realizada através de um assistente dividido em **Modalidade, Dados, Ambientes e Revisão**.

Etapa	Descrição
Modalidade e material	Define o tipo da vistoria e permite, opcionalmente, enviar um vídeo narrado e documentos para análise da Inteligência Artificial.
Imóvel e informações gerais	Define o imóvel e as demais informações relacionadas à vistoria.
Ambientes	Permite definir os ambientes que serão vistoriados.
Revisão	Apresenta as informações configuradas antes da criação e permite definir se a IA será utilizada para preencher a vistoria.

Na etapa de informações gerais, são apresentados os seguintes campos:

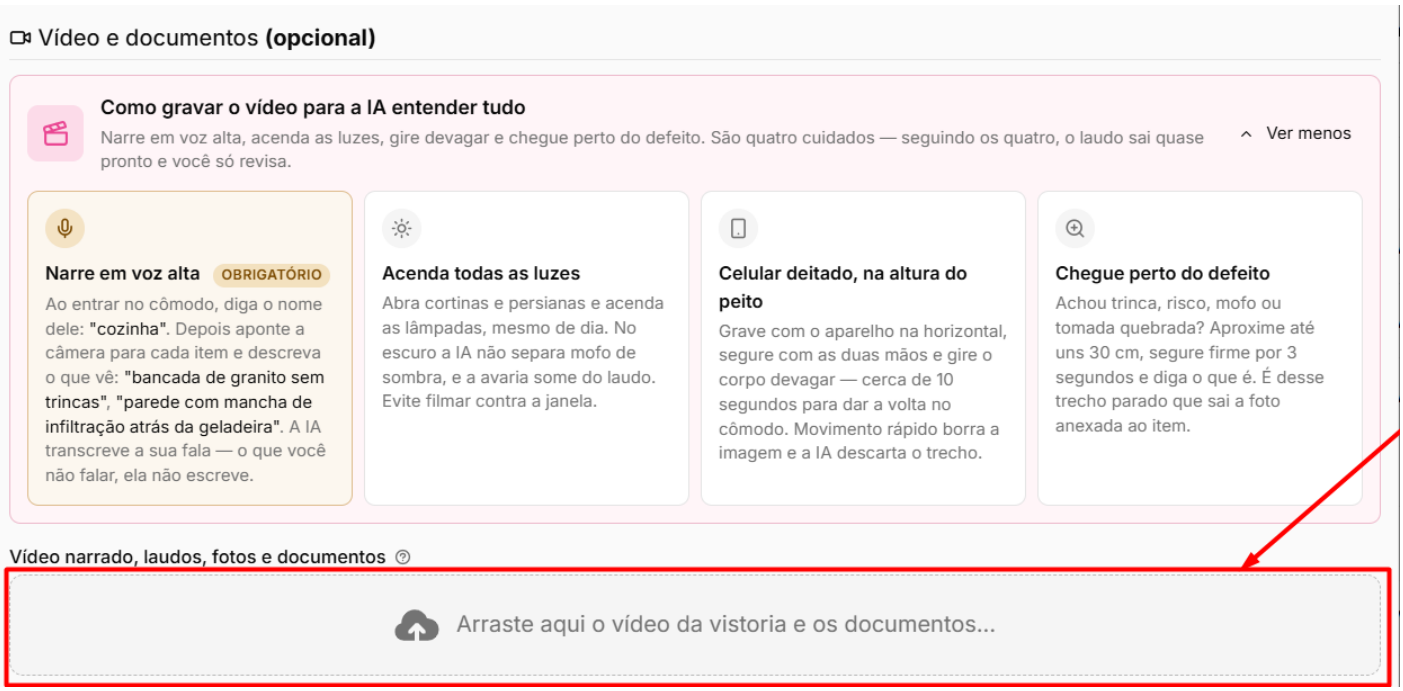
Campo	Descrição
Imóvel	Campo obrigatório. O imóvel selecionado é utilizado para sugerir os ambientes que serão apresentados posteriormente.
Contrato	Campo opcional que permite relacionar a vistoria ao contrato e às respectivas partes.
Empresa	Campo obrigatório.
Vistoriador	Campo obrigatório que identifica o responsável pela realização da vistoria.
Data e Hora	Campo obrigatório que registra quando a vistoria será ou foi realizada.

Referência	Permite informar um código próprio da imobiliária para identificação da vistoria.
Metragem	Campo obrigatório, informado em metros quadrados.
Mobília	Campo obrigatório. As opções disponíveis são **Mobiliado**, **Semimobiliado** ou **Não Mobiliado**.

Os campos **Metragem** e **Mobília** são preenchidos automaticamente conforme as informações cadastradas no imóvel.

Na definição dos ambientes, o sistema utiliza o cadastro do imóvel para sugerir espaços como sala, cozinha, quartos, suítes, banheiros, área de serviço e garagem. As quantidades podem ser ajustadas e também é possível adicionar ambientes que não estejam na sugestão inicial.

Como gravar o vídeo para a IA



A qualidade do preenchimento realizado pela Inteligência Artificial depende diretamente da forma como o vídeo da vistoria é gravado.

Recomendação	Descrição
Narre em voz alta	Ao entrar em cada cômodo, informe o nome do ambiente e descreva os itens e condições encontrados. A IA utiliza a narração para criar as informações da vistoria.
Acenda todas as luzes	Abra cortinas e mantenha o ambiente bem iluminado. Locais escuros podem dificultar a identificação de manchas, mofo, avarias e outros detalhes.

Grave com o celular na horizontal	Mantenha o aparelho na altura do peito, segure com firmeza e movimente-se lentamente pelo ambiente. Movimentos muito rápidos podem prejudicar a análise das imagens.
Aproxime-se das avarias	Ao encontrar trincas, riscos, mofo ou outros defeitos, aproxime a câmera, mantenha a imagem estável por alguns segundos e descreva o problema em voz alta.

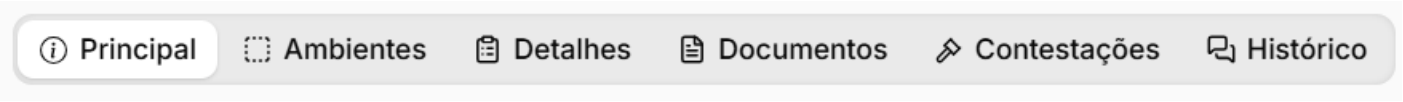
> **Atenção:** A narração é fundamental para a identificação dos itens e das avarias. Um vídeo sem descrição, com pouca iluminação ou movimentos muito rápidos pode gerar poucas informações e exigir maior preenchimento manual.

É permitido **um vídeo por vistoria**, com tamanho máximo de **2 GB**.

Caso nenhum vídeo seja enviado durante a criação, ele poderá ser adicionado posteriormente através da opção **Preencher com IA** disponível nos ambientes. Nesse caso, deve ser enviado um vídeo separado para cada cômodo.

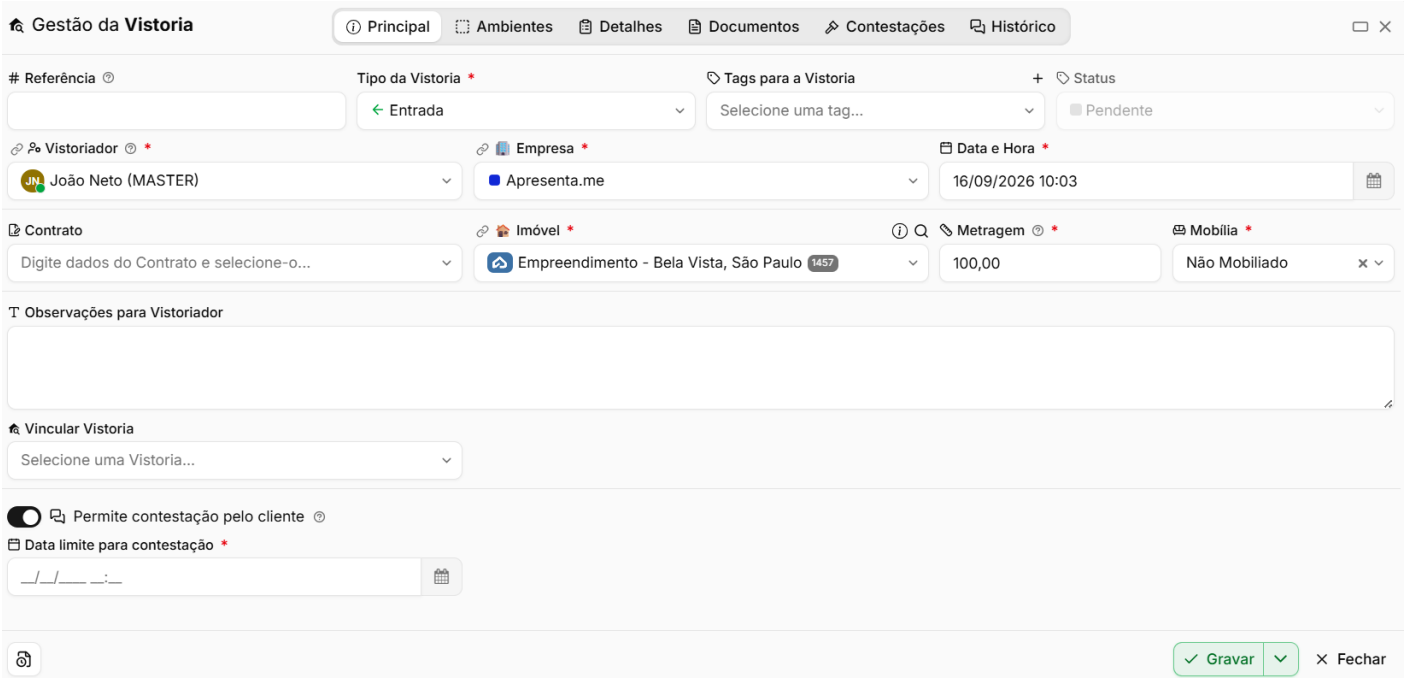
A ficha da vistoria - Aba Principal

Depois da criação, a vistoria é organizada nas seguintes abas:



Aba	Descrição
Principal	Reúne as principais informações e configurações da vistoria.
Ambientes	Apresenta os ambientes, itens, condições, fotos e observações.
Detalhes	Reúne informações como partes, chaves, medidores e campos personalizados.
Documentos	Permite gerar o laudo e encaminhá-lo para assinatura.
Contestações	Apresenta as contestações registradas pelos clientes.
Histórico	Permite acompanhar registros relacionados às movimentações da vistoria.

Na aba **Principal**, também ficam disponíveis configurações importantes:

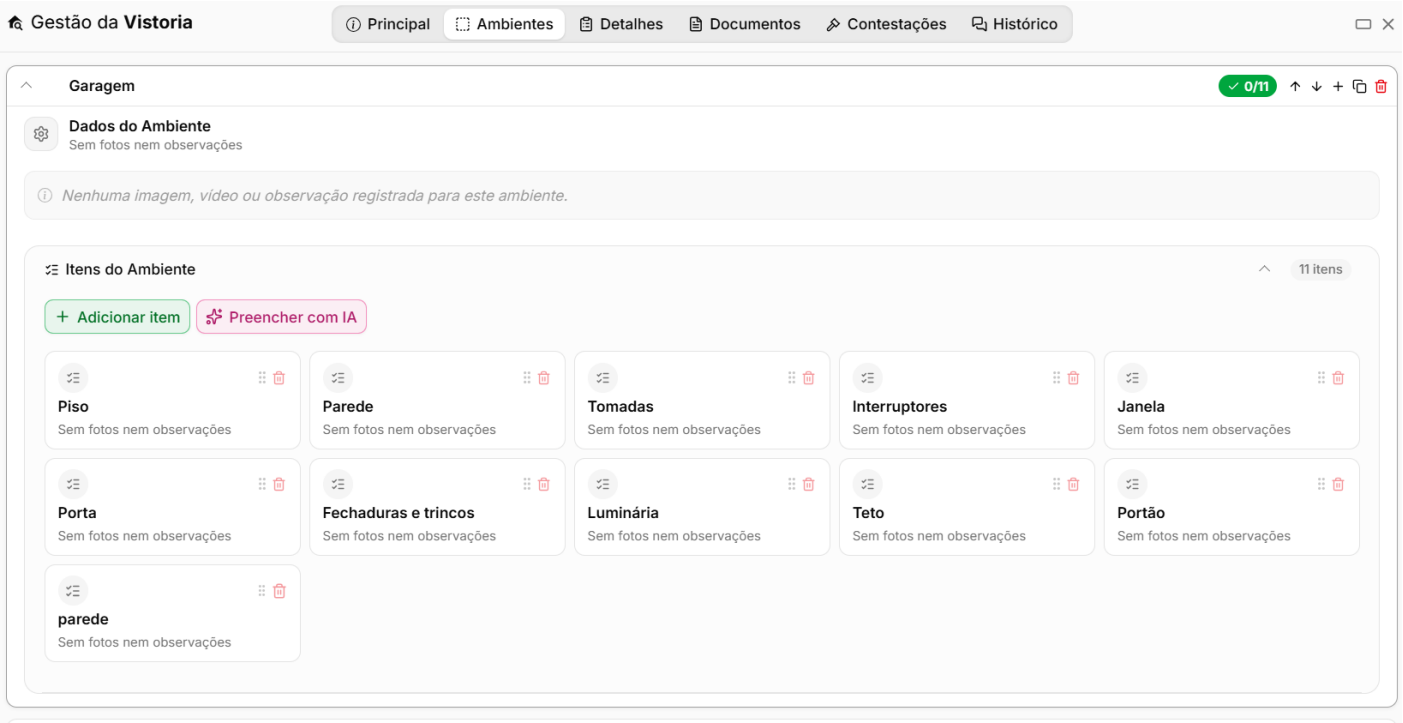


Campo	Descrição
Referência	Permite informar um código ou identificação interna para facilitar a localização da vistoria.
Tipo da Vistoria	Define qual modalidade de vistoria está sendo realizada, como **Entrada, Saída, Captação** ou **Manutenção** .
Tags para a Vistoria	Permite adicionar tags para organizar, identificar e facilitar a busca pelas vistorias.
Status	Exibe a situação atual da vistoria. O status é definido automaticamente pelo sistema conforme o andamento do processo.
Vistoriador	Campo obrigatório que define o usuário responsável pela realização da vistoria.
Empresa	Campo obrigatório que identifica a empresa relacionada à vistoria.
Data e Hora	Campo obrigatório que registra a data e o horário da realização da vistoria.
Contrato	Permite vincular a vistoria a um contrato existente, relacionando-a às partes e informações do contrato.
Imóvel	Campo obrigatório que define qual imóvel será vistoriado.
Metragem	Campo obrigatório que informa a área do imóvel em metros quadrados.
Mobília	Campo obrigatório que define a situação da mobília do imóvel, como **Mobiliado, Semimobiliado** ou **Não Mobiliado**.
Observações para Vistoriador	Permite registrar orientações, informações ou observações importantes para o responsável pela vistoria.

Vincular Vistoria	Permite relacionar a vistoria atual a outra vistoria do mesmo imóvel, possibilitando comparações entre elas, como uma vistoria de **Saída** com a de **Entrada**.
Permite contestação pelo cliente	Quando habilitado, permite que o cliente conteste informações da vistoria através da Área do Cliente.
Data limite para contestação	Define até qual data o cliente poderá registrar contestações sobre a vistoria.

> **Atenção:** Para realizar a comparação entre uma vistoria de entrada e uma de saída, é necessário utilizar o campo **Vincular Vistoria**. Sem esse vínculo, o sistema não possui a referência necessária para realizar a comparação.

Os ambientes e os itens



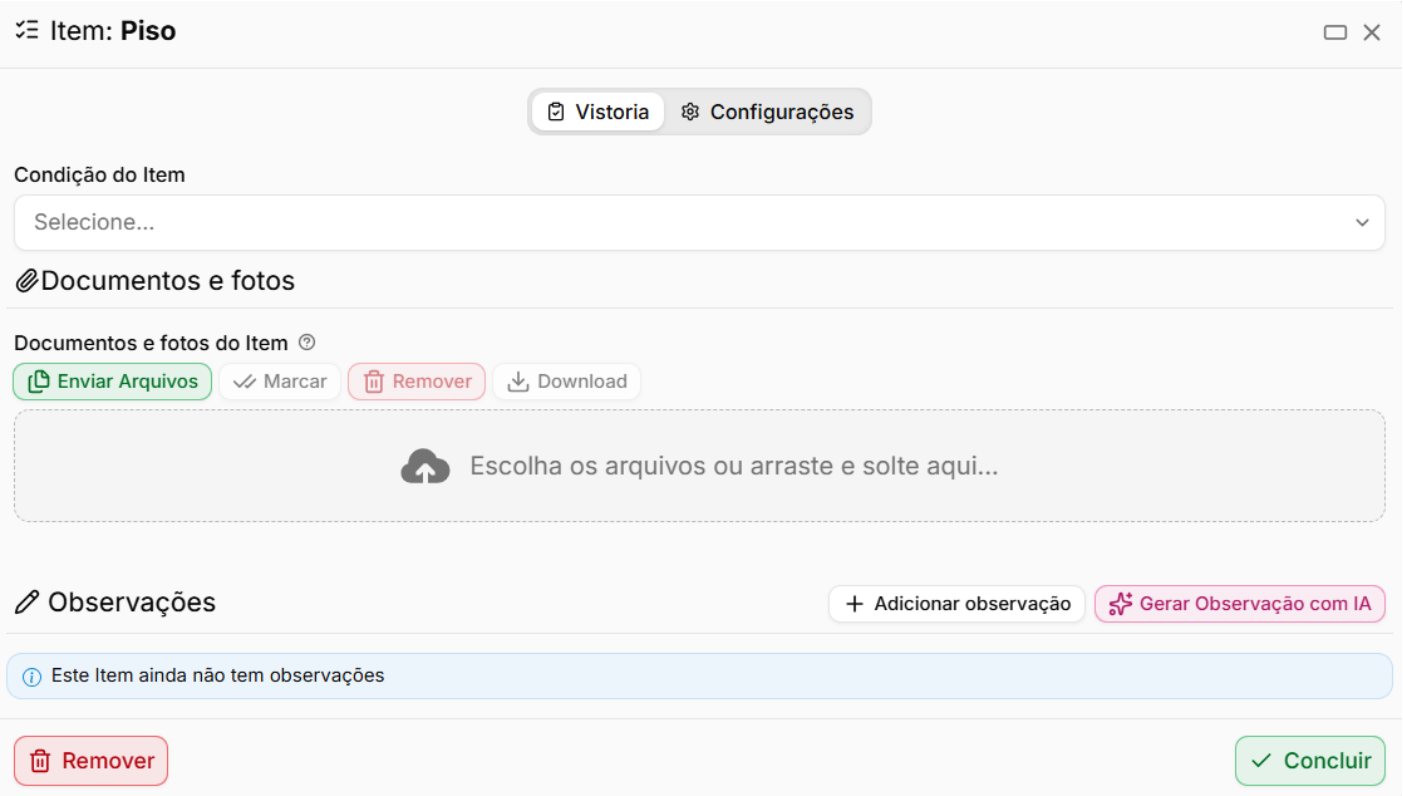
Cada ambiente funciona como um agrupador dos itens vistoriados.

O sistema disponibiliza um checklist padrão que pode ser utilizado nos ambientes:

Item	Descrição
Piso	Permite registrar a condição do piso do ambiente.
Parede	Permite registrar a condição das paredes.
Tomadas	Permite verificar e registrar as condições das tomadas.
Interruptores	Permite registrar as condições dos interruptores.
Janela	Permite registrar o estado das janelas.

Porta	Permite registrar as condições das portas.
Fechaduras e trincos	Permite registrar o funcionamento e as condições desses componentes.
Luminária	Permite registrar as condições das luminárias.
Teto	Permite registrar as condições do teto.

Os ambientes podem ser preenchidos de duas formas:



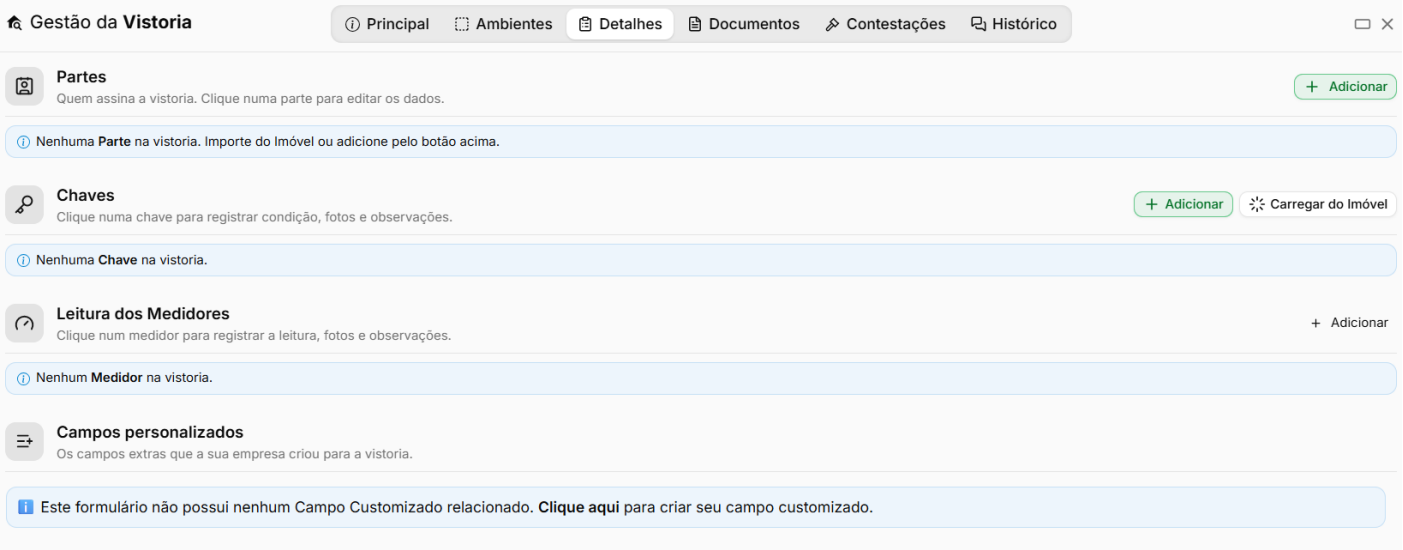
Opção	Descrição
Cadastrar manualmente	Permite adicionar os itens, anexar fotos e registrar as observações individualmente.
Cadastrar por vídeo (IA)	Permite enviar um vídeo do ambiente para que a Inteligência Artificial identifique itens e possíveis avarias.

Ao editar um ambiente ou item, ficam disponíveis as seguintes informações:

Campo	Descrição
Condição	Define o estado do item. As opções são **Novo**, **Bom**, **Regular**, **Usado**, **Ruim** e **Péssimo**.
Fotos e documentos	Permite anexar arquivos relacionados ao item ou ambiente. Nos ambientes também é possível relacionar o vídeo do tour.
Observações	Permite registrar quantas observações forem necessárias, manualmente ou através da Inteligência Artificial.

> **Atenção:** A condição **Usado** fica entre **Regular** e **Ruim** e pode ser utilizada para indicar desgaste decorrente do uso natural do imóvel sem necessariamente representar uma avaria.

Partes, chaves e medidores



Na aba **Detalhes**, ficam disponíveis informações complementares da vistoria:

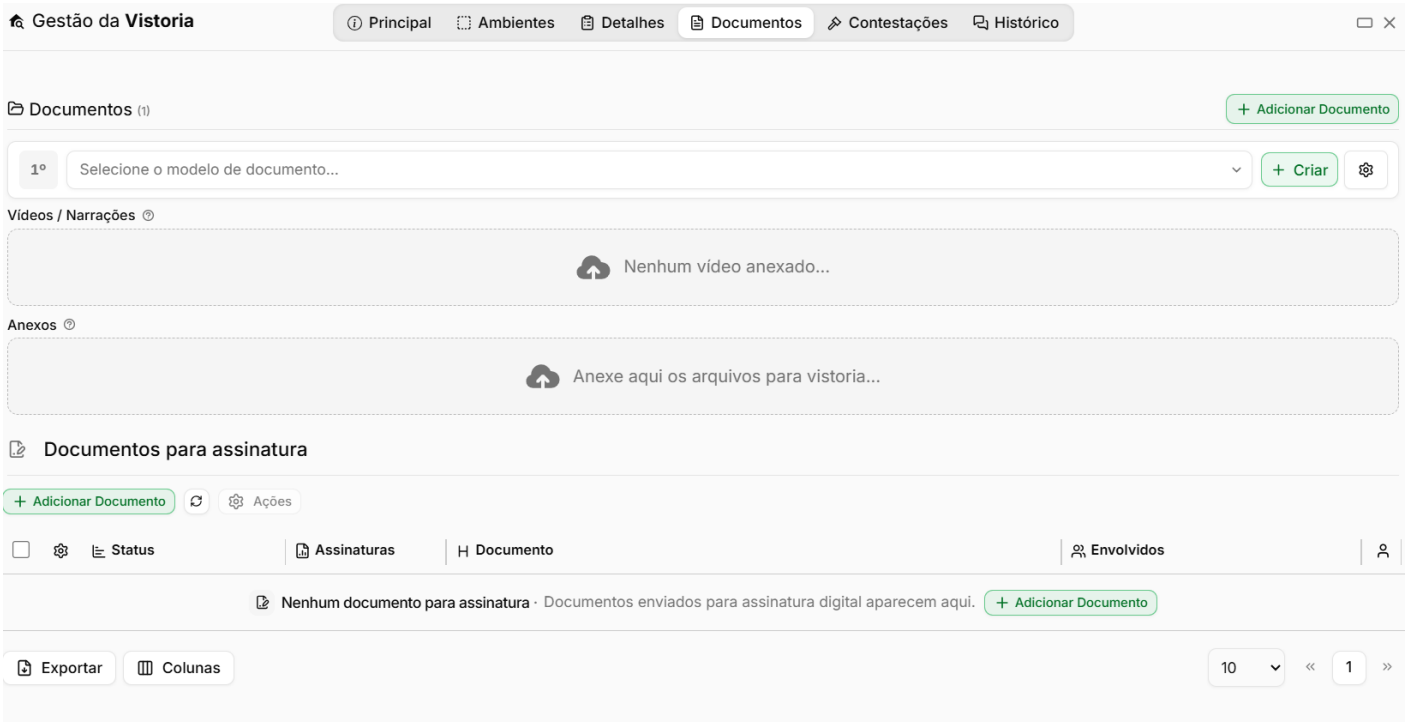
Informação	Descrição
Partes	Define as pessoas relacionadas à vistoria e que poderão participar da assinatura. Elas podem ser importadas do contrato ou do imóvel.
Chaves	Permite importar as chaves cadastradas no imóvel e registrar condição, fotos e observações de cada uma.
Leitura dos Medidores	Permite registrar e fotografar as leituras de água, energia e gás.
Campos personalizados	Apresenta os campos adicionais criados pela imobiliária.

Para cada parte podem ser informados nome, função, e-mail e CPF/CNPJ.

As funções disponíveis incluem **Administrador, Inquilino, Comprador, Proprietário, Vistoriador, Testemunha e Fiador**.

> **Atenção:** O e-mail utilizado pelas partes permite o envio do documento para assinatura e não pode estar repetido em duas partes diferentes. Caso isso aconteça, o sistema informa que o endereço já está sendo utilizado.

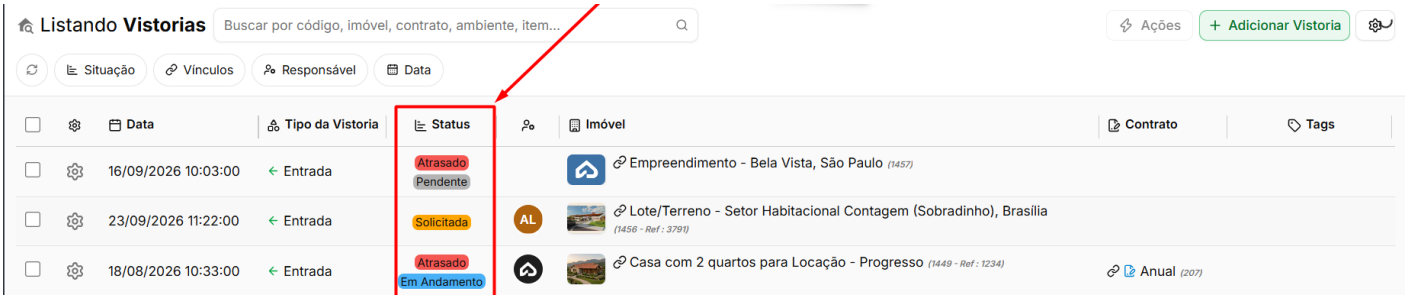
O laudo e as assinaturas



Na aba **Documentos**, é possível selecionar um modelo para que o sistema gere o laudo utilizando as informações registradas na vistoria. O documento pode ser revisado e editado antes do envio.

Após a conferência, o laudo também pode ser encaminhado para **assinatura digital** das partes relacionadas à vistoria.

O status da vistoria



O status não é selecionado manualmente pelo usuário. O próprio sistema altera a situação conforme o andamento da vistoria.

Status	Comportamento
Pendente	Situação inicial da vistoria quando ela é criada para o próprio vistoriador.
Solicitada	Utilizado quando o vistoriador selecionado é outra pessoa. Nesse caso, o responsável recebe uma notificação.
Em Andamento	A vistoria assume esse status quando passa a possuir ambientes cadastrados ou fotos.

Assinatura	Utilizado quando existem documentos enviados para assinatura e ainda há assinaturas pendentes.
Finalizada	Aplicado quando todas as assinaturas relacionadas ao processo foram concluídas.

Caso alguma assinatura seja cancelada ou apresente falha, a vistoria retorna para **Em Andamento**.

> As situações **Finalizada** e **Cancelada** deixam a vistoria em modo somente leitura, impedindo novas alterações, com exceção dos documentos. Para voltar a editar, utilize a ação **Reverter Vistoria**, que retorna a situação para **Em Andamento**.

Contestação pelo cliente

Quando a contestação estiver habilitada, o cliente poderá utilizar a Área do Cliente para discordar das informações registradas em itens específicos da vistoria, desde que esteja dentro do prazo estabelecido.

O cliente pode anexar suas próprias fotos e sugerir outra condição para o item.

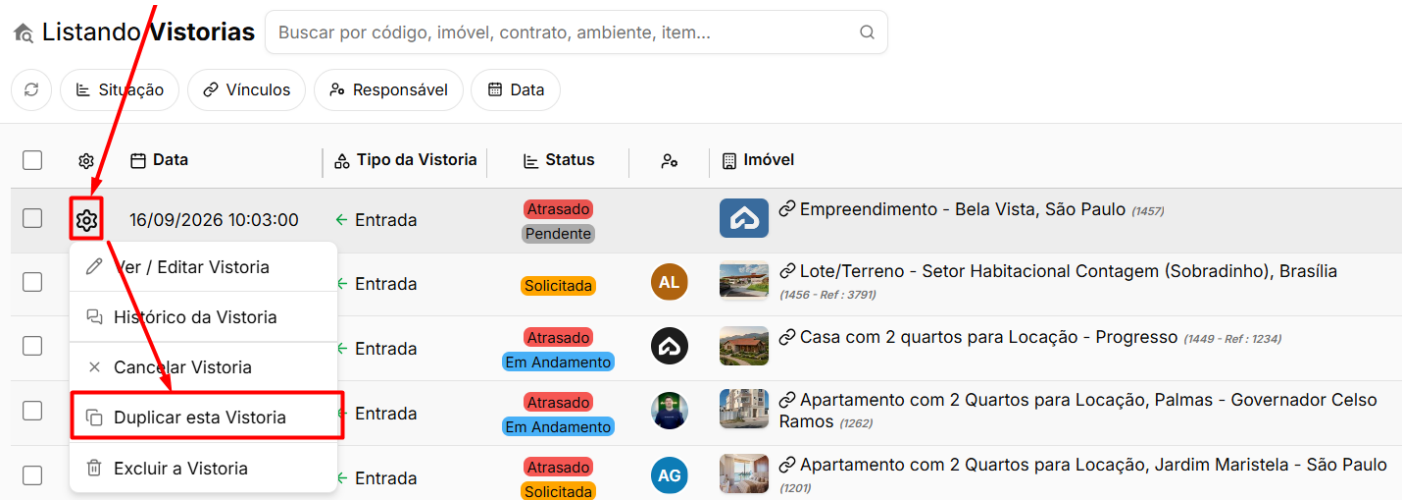
A aba **Contestações** organiza os registros por pessoa, ambiente e item.

Para cada contestação, ficam disponíveis as seguintes ações:

Ação	Descrição
Aceitar	Permite aceitar a contestação apresentada pelo cliente. Também é possível aplicar diretamente ao item a condição sugerida.
Recusar	Permite recusar a contestação apresentada.
Comentário	O preenchimento de um comentário é obrigatório ao responder uma contestação.

Vistorias que possuem contestações pendentes ficam sinalizadas na listagem.

Duplicar uma vistoria



A opção **Duplicar** permite criar uma nova vistoria utilizando outra como base.

Durante a duplicação, é possível escolher quais informações serão copiadas:

Informação	Descrição
Ambientes	Copia os ambientes e seus respectivos itens.
Chaves	Copia as informações relacionadas às chaves.
Medidores	Copia os medidores cadastrados.
Pessoas	Copia as partes relacionadas à vistoria.
Fotos	Permite copiar as imagens relacionadas.

Esse recurso pode ser utilizado para criar vistorias periódicas ou utilizar uma vistoria existente como base para outra.

Como usar no dia a dia

Alguns exemplos de utilização das vistorias conforme o momento do imóvel:

Situação	Utilização
Na captação	Utilize uma vistoria de **Captação**, acompanhada de fotos, para registrar o estado do imóvel quando ele entrar na carteira.
Na entrada	Utilize uma vistoria de **Entrada** e realize a assinatura das partes antes da entrega das chaves.
Na saída	Utilize uma vistoria de **Saída** vinculada à vistoria de entrada para possibilitar a comparação das condições do imóvel.

Em campo	Grave um vídeo narrado seguindo as recomendações de gravação e utilize a Inteligência Artificial para gerar o preenchimento inicial.

Perguntas frequentes

➜ **Por que não consigo mudar o status da vistoria?** O status é definido automaticamente pelo sistema conforme o andamento da vistoria, considerando informações como ambientes, fotos e assinaturas.

➜ **A vistoria finalizou sozinha. Por quê?** A vistoria passa automaticamente para **Finalizada** quando todas as assinaturas relacionadas ao laudo são concluídas.

➜ **Editei uma vistoria finalizada e nada foi salvo.** Vistorias **Finalizadas** ou **Canceladas** ficam em modo somente leitura. Utilize **Reverter Vistoria** para retornar a vistoria para **Em Andamento** e permitir alterações.

➜ **A IA não preencheu quase nada. O que houve?** Verifique a qualidade do vídeo utilizado. Falta de narração, pouca iluminação ou movimentos rápidos podem prejudicar a identificação das informações.

➜ **Posso enviar o vídeo depois de criar a vistoria?** Sim. Utilize a opção **Preencher com IA** no ambiente desejado. Nesse caso, envie um vídeo específico para cada ambiente.

➜ **Como comparo a saída com a entrada?** Utilize o campo **Vincular Vistoria** na vistoria de saída e relacione a vistoria de entrada correspondente.

➜ **O cliente pode discordar do laudo?** Sim, desde que a opção de contestação esteja habilitada e o cliente esteja dentro do prazo definido.

➜ **Existe a condição “Usado”?** Sim. As condições disponíveis são **Novo, Bom, Regular, Usado, Ruim e Péssimo**.