



**CRESCENCIO**  
ENGENHARIA

**LAUDO DE INSPEÇÃO  
PREDIAL**

[www.crescencioengenharia.com.br](http://www.crescencioengenharia.com.br)

## Sumário

1. Objeto.....	2
2. Identificação das Partes .....	2
3. Termos e Definições.....	3
4. Ressalvas e Princípios:.....	6
5. Localização e Caracterização da Construção.....	7
6. Vistoria Técnica.....	8
7. Etapas da Metodologia aplicada .....	9
8. Levantamento dos Dados e Documentações.....	11
9. Análise Técnica.....	11
10. Inspeção Técnica e Registro Fotográfico .....	14
11. Classificação das Prioridades e Intervenções.....	33
12. Conclusão .....	34
13. Encerramento.....	35

## **1. Objeto**

O presente laudo tem como objetivo a identificar as anomalias e falhas além da extensão dos danos localizados na edificação. As áreas aqui apontadas serão mapeadas e identificadas de maneira clara para que as devidas ações possam ser tomadas.

O laudo foi elaborado de maneira compreensível ao leigo, evitando vocabulários complexos e técnicos, a fim de tornar este documento esclarecedor para todos os interessados.

### **Fundamentação Utilizada:**

- NBR 16747 – Inspeção Predial
- NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil
- NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais
- NBR 5674 – Manutenção de Edificações
- Deutsch, Simone Feigelson Perícias de engenharia : a apuração dos fatos / Simone Feigelson Deutsch. 2. ed. atual. e ampl. -- São Paulo : Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

## **2. Identificação das Partes**

**Contratante :** CONDOMINIO Recreio das Canoas, cadastrado no CNPJ 40.206.815/0001-46.

**Elaboração :** Jordan Luiz Vitoria Crescencio, Engenheiro Civil, CREA-RJ 2008117859.

### **3. Termos e Definições**

#### **3.1. Agentes de degradação**

Tudo aquilo que, ao agir sobre um sistema, contribui para reduzir seu desempenho;

#### **3.2. Anamnese**

Etapa da inspeção predial que consiste em uma ou mais entrevistas para coleta de dados e obtenção de informações sobre o histórico da edificação, realizada com representantes qualificados para tanto;

#### **3.3. Anomalia**

Irregularidade, anormalidade e exceção à regra que ocasionam a perda de desempenho da edificação ou suas partes, oriundas da fase de projeto, execução ou final de vida útil, além de fatores externos, podendo. Portanto, ser classificadas como anomalia endógena, anomalia funcional ou anomalia exógena;

#### **3.4. Avaliação do comportamento em uso na inspeção predial**

Constatação e avaliação sensorial do comportamento em uso dos sistemas construtivos na fase de uso, operação e manutenção, considerando os requisitos dos usuários e o desempenho esperado dos elementos e sistemas analisados;

#### **3.5. Avaliação sensorial**

Avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos materiais como são percebidos pelos cinco sentidos: visão, olfato, gosto, tato e audição;

#### **3.6. Condições de exposição**

Conjunto de ações atuantes sobre a edificação, incluindo cargas gravitacionais, ações externas e ações resultantes da ocupação.

#### **3.7. Conformidade**

Atendimento a um ou mais requisitos estabelecidos em normas técnicas ou na legislação aplicável;

**3.8. Conservação**

Conjunto de operações que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente, conforme ABNT NBR 16280;

**3.9. Desempenho**

Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas (estruturas, fachadas, paredes externas, pisos, instalações hidrossanitários, instalações elétricas), quando submetidos às condições de exposição e de uso a que estão sujeitos ao longo de sua vida útil e mediante as operações de manutenção previstas em projeto e na construção;

**3.10. Deterioração**

Degradação antes do final da vida útil dos materiais e/ou componentes das edificações, em decorrência de anomalias e/ou falhas de uso, operação e manutenção;

**3.11. Durabilidade**

Capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo e sob condições de exposição, de uso e manutenção prevista em projeto, construção e no manual de uso e manutenção;

**3.12. Falha (de uso, operação e manutenção)**

Irregularidades ou anormalidade que implica no término da capacidade da edificação ou de suas partes de cumprir suas funções como requerido, ou seja, atingimento de um desempenho não aceitável (inferior ao desempenho mínimo requerido);

**3.13. Inspeção predial**

Processo de avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade da edificação e de seus sistemas construtivos, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários;

**3.14. Inspeção predial especializada**

Processo que visa avaliar as condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade de um sistema ou subsistema específico, normalmente desencadeado pela inspeção predial, de forma a complementar ou aprofundar o diagnóstico;

**3.15. Inspetor predial**

Profissional habilitado responsável pela inspeção predial;

**3.16. Laudo técnico de inspeção predial**

Documento escrito, emitido pelo inspetor predial, que registra os resultados da inspeção predial, conforme item 5.3.9 (ABNT NBR 16747: 2020);

**3.17. Manifestação patológica**

Ocorrência resultante de um mecanismo de degradação. Sinais ou sintomas decorrentes da existência de mecanismos ou processos de degradação de materiais, componentes ou sistemas, que contribuem ou atuam no sentido de reduzir seu desempenho;

**3.18. Manutenibilidade**

Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado em que possa executar suas funções requeridas sob condições de uso especificadas;

**3.19. Patamares de prioridades**

Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação afetados por falhas, anomalias ou manifestações patológicas, conforme item 5.3.7 (ABNT NBR 16747: 2020);

**3.20. Profissional habilitado**

Profissional com formação nas áreas de conhecimento da engenharia ou arquitetura e urbanismo, com registro no respectivo conselho de classe, e consideradas suas atribuições profissionais;

**3.21. Plano de manutenção**

Programa para determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência e recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos, conforme ABNT NBR 5674;

**3.22. Requisitos de desempenho**

Condições que expressam qualitativamente os atributos que a edificação e seus sistemas necessitam possuir, a fim de que possam atender aos requisitos do usuário;

**3.23. Sistema**

Conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define, sendo a maior parte funcional do edifício;

**3.24. Vida útil (VU)**

Período em que um edifício ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho esperados, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados;

**3.25. Vistoria**

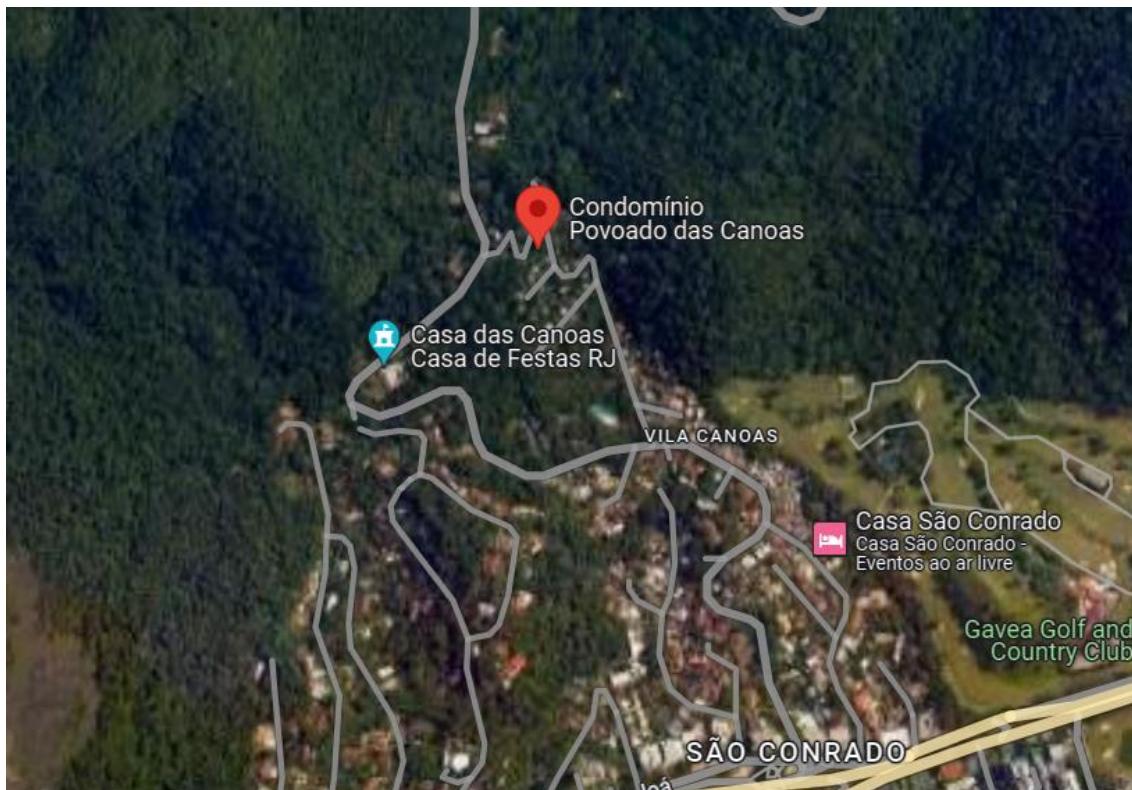
Processo de constatação, no local, predominantemente sensorial, do comportamento em uso da edificação, por ocasião da data da vistoria (diligência).

**4. Ressalvas e Princípios:**

O presente Laudo de Inspeção Predial obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- d) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma , subordinados às conclusões deste laudo;
- e) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta vistoria.

## 5. Localização e Caracterização da Construção



A edificação possui 5 blocos com 3 (onze) pavimentos, sendo eles similares em seu padrão construtivo. Desses 3 pavimentos, o condomínio contém dois pavimentos tipos sendo térreo que contem também área de medição elétrica e unidades autônomas e 1 (hum) pavimento tipo possuem apenas unidades autônomas (apartamentos ) e sobre estes, está a telhado onde se encontram os reservatórios superiores e área com medição de gás.

O edifício possui 40 anos de idade aparente e um padrão construtivo médio.

Desde a sua construção o edifício foi projetado para uso residencial, o qual não sofreu alteração até a presente data.

Em relação aos equipamentos e tipologias dos sistemas construtivos, temos a seguinte configuração:

- estrutura em concreto armado, apresentando pilares, vigas e lajes ;
- alvenaria em bloco cerâmico e concreto;
- fachadas em Revestimento de Massa com Pintura e revestimentos cerâmicos ;
- instalações elétricas, gás, hidráulicas e de especiais embutidas e externas ;
- sistema de interfone predial;
- portas e portões em alumínio;
- área externa com piso paralelepípedo;
- pavimentação interna social em cerâmica;
- sistema de abastecimento de água por captação por poços;

## **6. Vistoria Técnica**

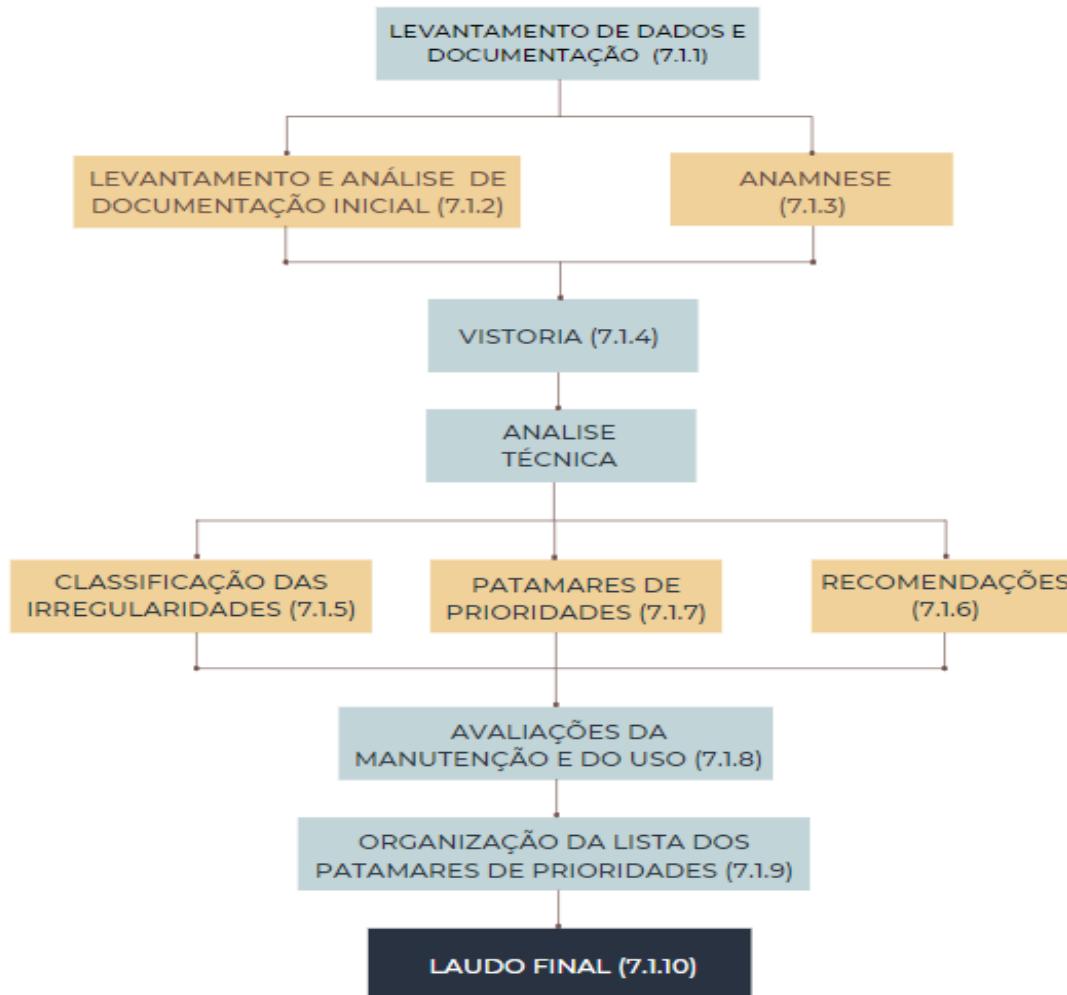
A vistoria foi realizada nos meses de junho e julho de 2023.

- Trena Laser;
- Câmera Digital;
- Câmera Termográfica;

## **7. Etapas da Metodologia aplicada**

Abaixo são listadas as etapas da metodologia que também são mostradas no Fluxograma e detalhados posteriormente.

**FLUXOGRAMA DAS ETAPAS DA METODOLOGIA**



## 7.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

O processo para a elaboração do presente documento toma como base as etapas que se seguem:

### 7.1.1. Levantamento de dados e documentação

Levantamento de dados e documentação.

### 7.1.2. Análise de documentação inicial

Análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados;

### 7.1.3. Anamnese

Anamnese para identificação de características construtivas da edificação, como idade, histórico de manutenção, intervenções, reformas e alterações de uso ocorridas;

### 7.1.4. Vistoria

Vistoria da edificação de forma sistêmica, considerando a complexidade das instalações existentes;

### 7.1.5. Classificação das irregularidades

Classificação das irregularidades constatadas;

### 7.1.6. Recomendações

Recomendações das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação afetados por falhas de uso operação ou manutenção, anomalias ou manifestações patológicas constatadas e/ou não conformidade com a documentação analisada (considerando, para tanto, o entendimento dos mecanismos de deterioração atuantes e as possíveis causas das falhas, anomalias e manifestações patológicas);

### 7.1.7. Patamares de prioridades

Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial

### 7.1.8. Organização das prioridades

Elaboração de lista apresentando os problemas em ordem de prioridade.

### 7.1.9. Emissão do Laudo Técnico

Redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

## **8. Levantamento dos Dados e Documentações**

Os documentos fornecidos pelo contratante não contemplaram a totalidade daqueles documentos solicitados pela Crescencio Engenharia. Tais documentos encontram-se listados no anexo do presente laudo.

Entretanto este fato não acarreta prejuízos para a elaboração deste documento, embora dificulte as atividades de manutenção da edificação.

## **9. Análise Técnica**

### ➤ **Classificação das irregularidades constatadas**

<b>CLASSIFICAÇÃO DAS IRREGURALIDADES CONSTATADAS</b>	
<b>Anomalias</b> – Perda de desempenho decorrente a:	<b>Endógena ou Construtiva:</b> A perda desempenho decorre da etapa de projeto e/ou execução.
	<b>Exógena:</b> Perda de desempenho relaciona-se a fatores externo à edificação, provocados por terceiros.
	<b>Funcional:</b> Perda de desempenho relaciona-se ao envelhecimento natural e consequente término da vida útil
<b>Falha</b> – Perda de desempenho de um elemento ou sistema construtivo, decorrente do uso, operação e manutenção.	

Obs.: Há casos específicos que as irregularidades não podem ser classificadas.

## **Recomendações**

No laudo serão feitas as recomendações a fim de restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação. Essas recomendações estarão de forma clara e também podem indicar a contratação de outros profissionais e serviços extras, como por exemplo, a solicitação de uma inspeção estrutural específica, quando necessário.

## **Patamares de Prioridades**

Há três (3) patamares de prioridade, que indicam a situação do sistema, o nível de perigo e a velocidade em que ele deve ser reparado (“prioridade 1” é a mais crítica na escala).

**Prioridade 1** – ações necessárias quando a perda de desempenho compromete a saúde e/ou a segurança dos usuários, e/ou a funcionalidade dos sistemas construtivos, com possíveis paralisações; comprometimento de durabilidade (vida útil) e/ou aumento expressivo de custo de manutenção e de recuperação. Também devem ser classificadas no patamar “prioridade 1” as ações necessárias quando a perda de desempenho, real ou potencial, pode gerar riscos ao meio ambiente;

**Prioridade 2** – ações necessárias quando a perda parcial de desempenho (real ou potencial) tem impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas e sem comprometer a saúde e segurança dos usuários;

**Prioridade 3** – ações necessárias quando a perda de desempenho (real ou potencial) pode ocasionar pequenos prejuízos à estética ou quando as ações necessárias são atividades programáveis e passíveis de planejamento, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor da edificação. Neste caso, as ações podem ser feitas sem urgência porque a perda parcial de desempenho não tem impacto sobre a funcionalidade da edificação, não causa prejuízo à operação direta de sistemas e não compromete a saúde e segurança do usuário.

➤ Organização das Prioridades

Após a vistoria, determina-se a ordem de prioridades dos serviços de manutenção/intervenção/reforma. Considerando que as anomalias e/ou falhas podem ter várias origens e variados níveis de gravidade esta atividade possui caráter complexo.

A priorização dos serviços pode ser feita através de várias técnicas. Nas tabelas a seguir é possível observar o método chamado de GRAVIDADE x URGÊNCIA x TENDÊNCIA (GUT). Neste método os critérios de notas são elencados de acordo com os itens anteriormente citados.

As não conformidades são pontuadas para determinação das prioridades da edificação. A pontuação final é então obtida pela soma ou multiplicação dos três pesos relacionados a gravidade, urgência e tendência.

Ao final deste documento a lista de prioridades é apresentada em ordem decrescente para auxiliar o gestor predial quanto as ações que deverão ser tomadas mediante recomendações feitas neste laudo. O gestor deverá dar maior atenção, sobretudo, as anomalias e falhas que apresentarem maior pontuação, porém deverá também estabelecer um plano de ação a curto, médio e longo prazo para que as demais não conformidades possam ser consideradas e as ações tomadas mediante as recomendações.

GRAU	PESO	GRAVIDADE	URGÊNCIAS	TENDÊNCIAS
Máximo	10	Risco à vida dos usuários, colapso da edificação, dano ambiental grave	Evolução imediata	Em ocorrência
Alto	8	Risco de ferimento aos usuários, avaria não recuperável na edificação, contaminação localizada	Evolução a curto prazo	A ocorrer
Médio	6	Insalubridade aos usuários, deterioração elevada da edificação, desperdício de recursos naturais	Evolução a médio prazo	Prognóstico para breve
Baixo	3	Incômodo aos usuários, degradação da edificação, uso não racional dos recursos naturais	Evolução a longo prazo	Prognóstico para adiante
Mínimo	1	Depreciação imobiliária	Não evoluirá	Imprevisto

Planilha para gerenciamento de risco (Fonte: Gomide et al., 2019)

## **10. Inspeção Técnica e Registro Fotográfico**

### **➤ Telhado**

#### **• Revisão dos sistemas de Contra Incêndio e SPDA**

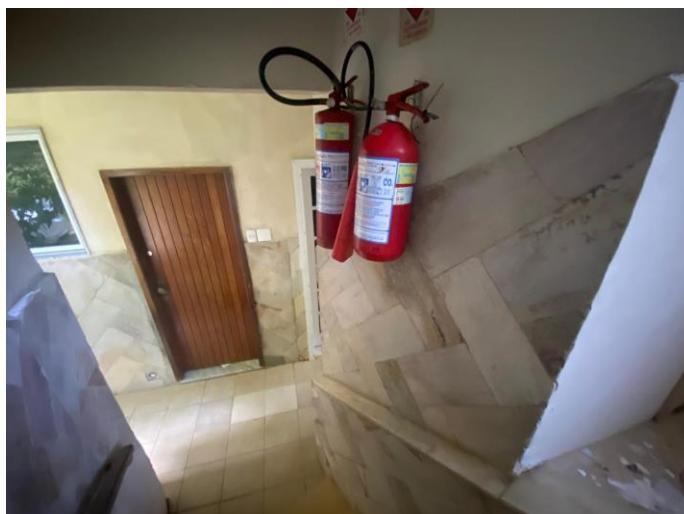
Durante a vistoria foi verificado que o sistema Contra Incêndio está inativo necessitando urgente de uma adequação e colocação em uso conforme normas vigentes, em todo o condomínio.



Sistema de Incêndio inativo nos Blocos



Sistema de Incêndio inativo nos Blocos



Colocação e Identificação de posicionamento de extintores em locais corretos conforme normas vigentes.



Sistema de Incêndio inativo nos Blocos

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada para revisar todo o sistema Contra Incêndio e SPDA, realizando todas adequações necessárias e aprovações junto aos órgãos.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
PATAMAR DE PRIORIDADE	Falha			
	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	10	10	10	1000

• **Revisão de Instalações Elétricas, Especiais e Hidráulicas.**

Durante a vistoria foi verificado que as tubulações de Elétricas, Especiais e Hidráulicas necessitam ser revisadas. Ação se estende aos 5 Blocos



Fiação exposta e sem proteção no Bloco 01



Fiação exposta e sem proteção no Bloco 02



Fiação exposta e sem proteção no Bloco 05



Revisar Fixações e realizar pintura das tubulações hidráulicas afim de prolongar sua vida útil



Tubulação de sem fixação podendo causar colapso



Realizar estudo / projeto verificando as passagens das fiações das instalações especiais.



Fiação exposta e sem proteção no Bloco 05 com risco devido ao contato direto com madeira



Colocação de proteção e identificação dos quadros das instalações

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada para realizar adequações necessárias e novas instalações conforme normas vigentes.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Falha				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	10	8	10	800

- **Revisão de impermeabilização do telhado**

Durante a vistoria foi informado pela administração do condomínio que algumas unidades contêm infiltração vindo no telhado, e foi observando durante as visitas pontos com possibilidade de infiltração. Portanto se faz necessário uma revisão de impermeabilização nos blocos 01,02,04,05 e a sede.



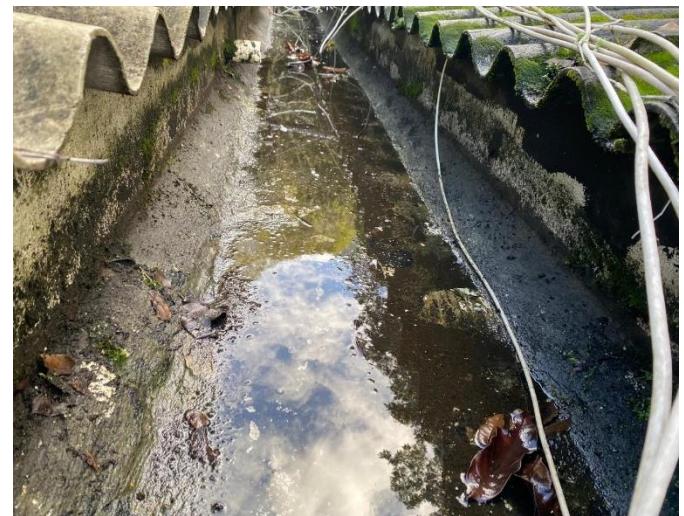
Teto sob o telhado com infiltrações



Teto sob o telhado com infiltrações



Presença de vegetação na calha demonstrando  
presença de água no Bloco 01



Acúmulo de água podendo causar infiltrações no  
Bloco 02



Acúmulo de água podendo causar infiltrações no Bloco 04



Acúmulo de água podendo causar infiltrações no Bloco 05

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada para revisar toda a impermeabilização conforme norma (NBR 9574) da calha e recomendo que seja feita uma proteção com impermeabilização (argamassa polimérica) sob a área com telhas afim de evitar possíveis vazamentos.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Falha				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	10	8	10	800

- **Revisão e tratamentos dos reservatórios superiores**

Durante a vistoria foi verificado falhas estruturais com exposição de armadura nos reservatórios e manchas de infiltração. Sendo necessário um tratamento da armadura tanto dentro dos reservatórios como na laje de cobertura do acesso ao telhado e posteriormente uma revisão da impermeabilização do reservatório. Tal medida se aplica em todos os blocos incluindo o castelo de água.



Manchas de infiltração e exposição de armadura no Reservatório do Bloco 01



Manchas de infiltração e exposição de armadura no Reservatório do Bloco 01



Manchas de infiltração e exposição de armadura no Reservatório do Bloco 02



Manchas de infiltração e exposição de armadura no Reservatório do Bloco 03



Manchas de infiltração no Reservatório do Bloco 04

Manchas de infiltração e exposição de armadura no  
Reservatório do Bloco 05

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada para realizar manutenção e revisão da armadura e posteriormente impermeabilização dos reservatórios conforme normas vigentes.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Falha				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	10	8	10	800

- **Revisão Telhas**

Durante a vistoria foi verificado rufos e telhas danificadas, avariada/fissuradas. Se faz necessário uma revisão nos blocos nos blocos 01,02,04,05 e a sede.



Telhado com telhas danificadas e avariadas



Telhado com telhas danificadas e avariadas



Telhado com telhas danificadas e avariadas



Telhado com telhas danificadas e avariadas



Telhado com telhas danificadas e avariadas



Telhado com telhas danificadas e avariadas

✓ Recomendação

Contratar empresa especializada para realizar manutenção e revisão do telhado conforme norma ( NBR 7196).

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Falha				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	6	6	10	360

**➤ Pavimentos Tipos****• Colocação de Guarda Corpo em ambos os lados**

Se faz necessário a colocação de guarda corpo em ambos os lados da escada em ambos os blocos e a sede.

Nos pavimentos térreos é recomendando que exista uma rampa para acesso de pessoas com necessidades especiais ou debilitadas.



Colocação de Guarda Corpo continuo em ambos os lados da escada



Colocação de Guarda Corpo continuo em ambos os lados da escada

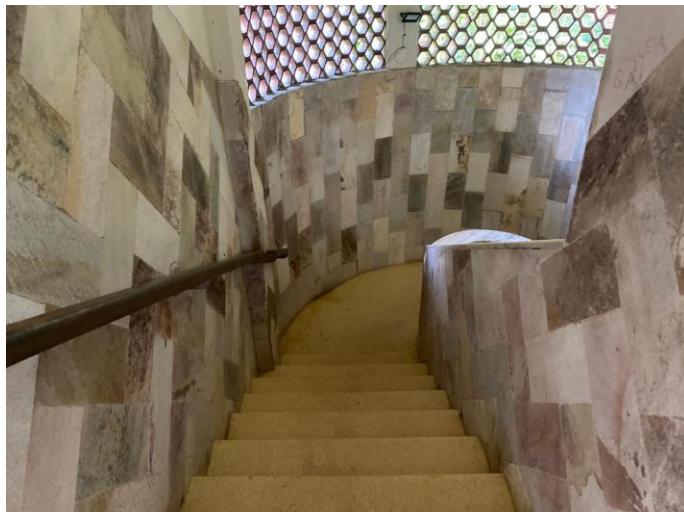
**✓ Recomendação**

Contratação de empresa para realizar colocação de guarda corpo no lado faltante.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Anomalia Endogena				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	10	1	10	100

- **Colocação Luminárias de emergências**

Foi verificado que o condomínio não dispõe de luminárias de emergência. Se Faz necessário a instalação das mesmas afim de auxiliar em uma evacuação em algum sinistro que possa ocorrer. Tal medida se aplica em todo condomínio



Falta de luminária de emergência nas escadas



Falta de luminária de emergência nos corredores

✓ **Recomendação**

Contratar empresa realizar estudo para posicionamento das luminárias de emergências e realizar colocação.

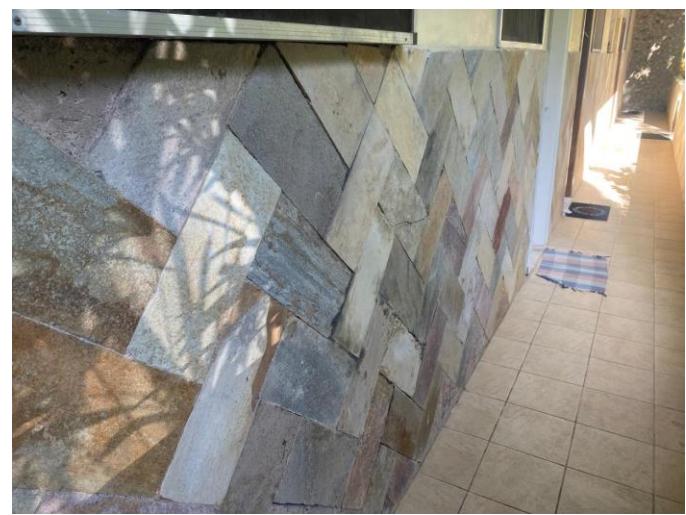
CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Falha				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	8	10	8	640

- **Revisar revestimento cerâmico e rejunte**

Durante a vistoria foi verificado que alguns locais estão com peças soltas e falta de rejentes. Portanto recomendo que seja revisado todos os revestimentos cerâmicos e rejuntamento.



Locais com falhas de rejuntamento e peças soltas.



Locais com falhas de rejuntamento e peças soltas.

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada para revisar os revestimentos cerâmicos e rejuntamento.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Falha				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 3	6	6	6	216

**➤ FACHADAS****• Revisão de revestimento de massa e fissuras**

Durante a vistoria foi verificado que alguns locais da fachada apresentam Manchas de infiltração, eflorescência e desagregação de revestimentos.



Fachada com fissuras e desagregação de revestimentos



Fachada com fissuras e desagregação de revestimentos



Fachada com manchamentos e falhas nos revestimentos



Fachada com manchamentos e falhas nos revestimentos



Fachada com manchamentos e falhas nos revestimentos



Fachada com manchamentos e falhas nos revestimentos

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada em manutenção de fachada para executar uma reforma na fachada de todos os blocos incluindo área do telhado e a sede conforme procedimentos e normas vigentes.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Anomalia Funcional				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	8	10	10	800

## ➤ AREA COMUM

- **Revisão de instalações elétricas, Hidrossanitários e Gás**

Durante a vistoria foi entregue pelo o condomínio o Parecer Técnico realizado em junho de 2023. Neste parecer aponta problemas técnicos nas instalações e recomendações para resolução.



Cabine de medidores: corrosão nas peças de fixação, nas ferragens do teto e presença de mofo.



Telhado, próximo à cabine dos medidores: presença de fios elétricos expostos e dificuldade de acesso.



Telhado, próximo à cabine dos medidores: fios elétricos expostos próximo à cabine dos medidores

Informativo sobre adequação das cabines com  
medidores de gás

Informativo sobre adequação instalações no telhado



Cabine de GLP sem ventilação e exaustão, obstruída com tampa de concreto e vaso, sem qualquer sinalização e, ainda, próximo à vaga de garagem



Botijões de GLP dispostos dentro da projeção do prédio, sem nenhum abrigo de proteção e sem sinalização

Informativo sobre adequação instalações de Gás



Tubulação deformada no castelo d'água e sistema de fossa e filtro próximo ao lago

Informativo sobre adequação instalações Sanitárias

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada em instalações para realizar as adequações necessárias afim de manter a segurança do condomínio.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Anomalia Funcional				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	8	10	10	800

- **Adequação da Piscina**

Durante a vistoria foi verificado que a piscina não contem registro junto ao CBMRJ, sendo necessário essa adequação e adequação com colocação dispositivos conforme norma (NBR 10339)



Ralo de fundo sem proteção ou indicação



Falta de informação de profundidade e botão de emergência

✓ **Recomendação**

Contratar empresa especializada para aprovar o certificado junto ao CBMRJ e realizar as adequações necessárias.

CLASSIFICAÇÃO DA IRREGULARIDADE				
Anomalia Funcional				
PATAMAR DE PRIORIDADE	G	U	T	TOTAL
PRIORIDADE 1	8	10	10	800



## 11. Classificação das Prioridades e Intervenções

Conforme preconizado na norma técnica ABNT 16747:2020, após a análise dos dados coletados através da documentação e também por meio da vistoria, chegamos à seguinte ordem de prioridade:

LOCAL	PROBLEMA IDENTIFICADO	PRIORIDADE	GUT	PRAZO DE EXECUÇÃO
<b>PRIORIDADE 1</b>				
Pavimentos	Colocação Luminárias de emergências	1	640	30 dias
Telhado	Revisão dos sistemas de Contra Incêndio e SPDA	1	1000	90 dias
Áreas Comuns	Revisão de Tratamento de Água	1	1000	120 dias
Telhado	Revisão e tratamentos dos reservatórios superiores	1	800	120 dias
Telhado	Revisão de Instalações Elétricas, Especiais e Hidráulicas.	1	800	180 dias
Telhado	Revisão de impermeabilização do telhado	1	800	360 dias
Áreas Comuns	Revisão de instalações elétricas, Hidrossanitários e Gás	1	800	500 dias
Fachada	Revisão de revestimento de massa e fissuras	1	800	720 dias
Telhado	Revisão Telhas	1	360	720 dias
Pavimentos	Colocação de Guarda Corpo em ambos os lados	1	100	720 dias
Documentação	Laudo de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)	1	S/N	120 dias
Documentação	Relatório de vistoria das instalações de Gás com seu respectivo laudo conforme Lei RJ 6890	1	S/N	120 dias
Documentação	Executar Plano de Manutenção conforme NBR 5674	1	S/N	120 dias
Documentação	Certificado de Limpeza e análise de água na Caixa d'Água / Cisterna	1	S/N	150 dias
Documentação	Certificado de desratização e desinsetização	1	S/N	120 dias
<b>PRIORIDADE 2</b>				
Áreas Comuns	Adequação da Piscina	2	800	360 dias
<b>PRIORIDADE 3</b>				
Áreas Comuns	Revisar revestimento cerâmico e rejunte	3	216	1500 dias

## **12. Conclusão**

Algumas das não conformidades identificadas e registradas no presente laudo foram adquiridas ou tiveram seu agravamento por conta do uso da edificação ou por falha da gestão e execução da manutenção ou ainda por execução de procedimentos desconformes. Tais fatores afetam o desempenho e a durabilidade dos sistemas, elementos, componentes e equipamentos, além de afetarem também a segurança, conforto e habitabilidade.

Desta forma, fica evidenciado que a maior parte das anomalias aqui registradas se encontram diretamente relacionadas à ausência ou deficiência na manutenção periódica e à degradação dos sistemas, elementos e componentes de acordo com o vencimento de sua vida útil. Desta forma, nossa recomendação é que o condomínio invista na elaboração dos manuais de operação e plano de manutenção do edifício.

**Ressaltamos ainda que o imóvel não possui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e, portanto, encontra-se em situação de irregularidade junto ao Corpo de Bombeiros do Rio de Janeiro, sendo recomendada a contratação de empresa especializada para proceder com esta regularização.**

**Não foi encontrado junto a documentação do condomínio o relatório das instalações de gás (lei 6890) portanto se faz necessário sua atualização.**

**Outro ponto importante visto a idade do prédio que não existe um acompanhante técnico junto ao condomínio, não havendo um controle correto das reformas executadas nas unidades conforme a norma NBR 16280 e a falta do plano de manutenção NBR 5674, podendo ocasionar problemas futuros ao condomínio, por isso é recomendado que o condomínio verifique uma assessoria técnica afim de auxiliar no controle técnico do condomínio.**

É de extrema necessidade a execução das correções nas anomalias apresentadas neste laudo, caso contrário isto implicará no agravamento da situação e consequentemente do grau de criticidade, além também da elevação nos custos para realização das intervenções.

### **13. Encerramento**

É proibida a reprodução do presente laudo sem a prévia autorização dos subscritores, como forma de preservar a autoria e autenticidade de seu conteúdo, além de favorecer o bom uso das informações.

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este laudo de vistoria, o qual é composto por 35 (trinta e cinco) páginas impressas, todas devidamente rubricadas pelos infra assinados.

O presente laudo foi embasado pela vistoria realizada no local. Cabe salientar que o estado de conservação do imóvel é contemporâneo à visita técnica realizada.

O trabalho foi realizado em consonância com os princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, da ABNT NBR 16747:2020, Norma Técnica para Inspeção predial — Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O responsável pela elaboração deste laudo permanece à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

Rio de Janeiro, 25 de Julho de 2024.

---

Jordan Luiz Vitoria Crescencio  
Eng. Civil CREA/RJ 2008117859