

Salvador, 20 de março de 2025

REFA- Empreendimento Imobiliário

ATT: Sr. Victor Sampaio

Ref.: LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL

EDF. CIVIL EMPRESARIAL

JOSÉ VIANA BRIM JÚNIOR, Engenheiro Civil, profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal n. 5194/6 e, entre outras, Resoluções nos. 205, 218 e 345 do CONFEA, infra-assinado, perito, contratado pela **REFA-Empreendimento Imobiliário**, vem apresentar seu laudo técnico de inspeção predial com o objetivo de identificar o estado geral de acabamento e laudo estrutural da referida edificação e de seus sistemas construtivos, equipamentos e instalações, observados os aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, segurança, estado de conservação, analisando cada parte ou elemento construtivo do imóvel, conforme abaixo.

Os princípios básicos sobre os quais se baseiam este trabalho são a ética, a independência profissional, a busca da verdade e o respeito à legislação e as normas técnicas pertinentes, em especial as apresentadas a seguir:

Resolução n. 205 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, de 30/09/1971, que adota o Código de Ética Profissional;

Resolução n. 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício dos profissionais e Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

Lei 5907/2011 da PMS regulado pelo Decreto Municipal Nº 13.251/01, de 27 de setembro de 2001;

Lei 3.077/79 e Dec. 5.876/80 – Proteção Contra Incêndio e Pânico;

ABNT NBR 13.752: 1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;

ABNT NBR 05.674: 2016 – Manutenção de Edificações;

ABNT NBR 16.747:2020 – Inspeção Predial.

Sumário – laudo técnico de inspeção predial

Edf. Civil Empresarial

<u>1</u>	<u>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>METODOLOGIA:</u>	<u>12</u>
<u>3</u>	<u>VISTORIA – Exame Sensorial/Constatações/Dados Levantados:</u>	<u>24</u>
3.1	COBERTURA / TELHADO.....	25
3.2	PAVIMENTOS TIPO.....	29
3.3	PAVIMENTO MEZANINO	49
3.4	PAVIMENTO TERRÉO.....	51
3.5	PAVIMENTO GARAGEM 1	58
3.6	PAVIMENTO GARAGEM 2	60
3.7	FACHADAS.....	63
<u>4</u>	<u>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (ANEXOS)</u>	<u>76</u>
4.1	PROJEOS DO CORPO DE BOMBEIROS (AVCB).....	77
4.2	CONTRATO DE MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES	77
4.3	PROJETOS DE ARQUITETURA	78
<u>5</u>	<u>CONCLUSÕES:</u>	<u>80</u>

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a. Identificação do Solicitante:

REFA- Empreendimento Imobiliário, CNPJ: 20.010.452/0001-61, Rua Ewerton Visco, 290, Caminho das Árvores, Salvador – BA CEP 41.620-222

b. Identificação do Interessado:

O mesmo acima.

c. Identificação da Edificação:

Edf. Civil Empresarial, situado na R. José Peroba Neves, 251, Costa Azul, Salvador - BA

d. Finalidade e Objetivo da Vistoria:

Laudo de Inspeção Predial dos sistemas abaixo listados e o Laudo Estrutural (atestando a estabilidade da construção e indicando a carga admissível das Lajes) com vistoria na Inspeção Predial sistêmica e abrangendo, minimamente, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos:

- Estrutura, que será objeto de Laudo Estrutural específico;
- Impermeabilização, onde serão observados pontos de vazamento;
- Instalações hidráulicas e elétricas, onde será observado o funcionamento dos pontos de entrega e estado geral das prumadas, reservatórios, bombas, subestação, medidores, gerador (se houver), etc.;
- Revestimentos externos em geral, com uso de Drone
- Esquadrias e portas;
- Revestimentos internos;
- Elevadores;
- Climatização, exaustão mecânica, ventilação, condicionado à apresentação de Laudo de Manutenção e Funcionamento, a ser elaborado pela empresa que presta serviço de manutenção ao sistema Ar-Condicionado, Ventilação e Exaustão
- Coberturas, telhados
- Sistema de combate a incêndio e SPDA.

e. Vistoria do Objeto da Perícia:

Foi realizada Vistoria Técnica no dia 13 de março de 2025, em todas as áreas internas e externas do referido Condomínio pelos Engs. José Brim, Geraldino Lopes e André Carvalho, da JBrim Consultoria em Engenharia.

f. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Foi disponibilizado pelo Contratante o Projeto Arquitetônico.

As considerações deste relatório foram realizadas durante as vistorias da equipe técnica da JBrim, foram também realizadas análises na documentação fornecido e colhidos informações e depoimentos em campo.

A documentação fornecida para elaboração do Relatório é, por premissa, considerada autêntica, boa e válida. As informações e depoimentos prestados pelos envolvidos são consideradas “de boa fé”.

A responsabilidade técnica do presente trabalho está limitada a emissão de Relatório de Vistoria de constatação com relatório fotográfico contendo:

- Descrição detalhada do estado geral dos subsistemas vistoriados;
- Detalhamento dos pontos com anomalia e sujeitos a recuperação, reforma, restauro, manutenção ou substituição;
- Pressuposição sobre a origem das anomalias identificadas, quando possível.
- Excepcionalmente poderá ser dado alguma indicação de solução do problema, apenas a título de sugestão, estando sob inteira responsabilidade do responsável pela correção a forma como serão conduzidos estes trabalhos.

Se algum dos dados ou hipóteses em que o Relatório se baseou forem posteriormente considerados como incorretos, as conclusões podem e devem ser reconsideradas.

O presente relatório é de propriedade do Contratante, somente devendo ser usado para as finalidades definidas no Contrato de Prestação de serviço assinado entre a JBrim Consultoria em Engenharia EIRELI e o Solicitante. Nenhuma parte do nosso relatório nem quaisquer referencias, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração, nem publicadas

em qualquer forma, inclusive em mídia social, sem a nossa expressa autorização prévia e por escrito da forma e contexto em que aparecerá.

A Responsabilidade Técnica do presente Relatório está restrita ao que está descrito na ART de número BA20251057377, que é parte integrante, como anexo deste relatório.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no empreendimento objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste Relatório estão condicionados à nossa opinião aqui expressa.

Atestamos ainda que não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

g. Métodos e Procedimentos Utilizados:

Este Relatório de Vistoria foi realizado por profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia – CREA/BA se baseia nas diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil estabelecidas pela ABNT NBR 13.752/1996 e demais normas e leis citadas no preâmbulo deste Laudo, buscando constatação dos fatos, mediante exame sensorial e descrição minuciosa dos elementos que o constituem e relatando o que foi observado. Os trabalhos foram desenvolvidos através de inspeções visuais de elementos, componentes e sistemas aparentes e acessíveis. Desta forma não foram inclusos testes ou ensaios, que podem ser sugeridos ao contratante durante o andamento deste trabalho, a fim de complementar e/ou confirmar as hipóteses aqui levantadas.

Inspeções prediais visam auxiliar na gestão da edificação e contribui com a mitigação de riscos técnicos e econômicos associados à perda de desempenho e durabilidade dos sistemas e seus constituintes ou da segurança, conforto, habitabilidade e saúde dos seus usuários em geral, incluindo funcionários e prestadores de serviços. Uma vez que a utilização da edificação é uma atividade dinâmica, assim como sua exposição permanente a agentes degradantes, os resultados de uma inspeção predial são referentes ao momento em que a referida inspeção foi realizada, estando, portanto, vinculada à sua data de realização.

A atividade de inspeção predial tem por objetivo constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação ao longo de sua vida útil, seus sistemas e subsistemas, de forma a permitir um acompanhamento constante, baseado num Programa de Manutenção, visando manter as condições mínimas necessárias a segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação, de forma economicamente viável.

Este Relatório está fundamentado nas seguintes etapas de trabalho:

1. Análise e estudo prévio: Verificação da documentação disponibilizada;
2. Vistoria de constatação na edificação objeto do Laudo, com tomada de fotos, coleta de depoimentos e novos documentos, quando necessário;
3. Solicitação de documentos complementares a partir das constatações em campo;
4. Análise das anomalias encontradas e relatos do Contratante, à luz da documentação e depoimentos colhidos;
5. Elaboração do Laudo;
6. Apresentação do Laudo para discussão com o Contratante;
7. Entrega da versão final do Laudo.

h. Identificação e Caracterização do Objeto da Perícia:

O referido Edifício, de natureza comercial, localiza-se na R. José Peroba Neves, 251, Costa Azul, Salvador - BA, conforme croqui de localização a seguir:



Foram disponibilizados e analisados os projetos (parciais) de Fundações, Estrutura de concreto e metálica, e Arquitetura.

Nos dias 13 e 14 de março de 2025 foram vistoriadas todas as áreas do Edifício.

No tocante ao Edifício, este é composto por 1 torre de 3 pavimentos de Garagem sendo um térreo contendo lojas, mezanino, 11 Pavimentos tipo comerciais com 4 salas cada e Pavimento de Cobertura. O Edifício contém 1 entrada principal para pedestres e 1 entrada de veículos (com acesso aos pavimentos térreo, Garagem 01 e 02. O Hall Social de acesso aos pedestres possui 02 elevadores sociais e 01 elevador de serviço que dão acesso a todos os pavimentos garagem, térreo e tipo do Condomínio. O Edifício possui Grupo Gerador, Subestação, reservatórios inferior e superior e Casa de Bombas de recalque e sistema de combate a incêndio.

O Edifício tem estrutura de concreto armado com lajes nervuradas e faixas de protensão, vedação em paredes de alvenaria convencional, fachada revestida com argamassa pintada e cerâmica, esquadrias externas de alumínio, construção convencional com paredes argamassadas ou com cerâmica e piso em laminado plástico ou cerâmica.

O Condomínio está localizado em região de uso predominantemente comercial, distribuição da ocupação predominantemente vertical, densidade de ocupação alta, não sujeita a enchentes, densidade de tráfego elevada e desfruta de infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e telefonia), tendo como principal via de acesso à Rua José Peroba Neves. O Edifício foi liberado para ocupação a partir de maio de 2000, conforme Alvará de Construção abaixo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR **SUCOM**
 SUPERINTENDÊNCIA DE CONTROLE E ORDENAMENTO
 DO USO DO SOLO DO MUNICÍPIO

LANÇADU

ALVARÁ DE HABITE-SE
 O IMÓVEL PODE SER HABITADO

ALVARÁ N° 7289

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

PROPRIETÁRIO	NOME CIVIL PARTICIPAÇÕES LTDA	TEL 242-5366
	ENDEREÇO AV. MAL. CASTELO BRANCO, 750, EDF. CENTRAL VALLE - NAZARÉ	
PROCESSO(S) 42434/02, 14031/02, 6162/00, 2170/02, 25487/00	ALVARÁ N° 7289	EXPEDIDO EM 18 / 05 / 00

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO	SUB-DISTRITO	N° PORTA	N° APT°/SALA	N° LOTE	N° QUADRA	N° BLOCO
	AMARALINA	251	VIDE VERSO	38		

LOCALIZAÇÃO

LOGRADOURO
RUA DOUTOR JOSÉ PEROBA, 12.794

LOTEAMENTO
PARQUE RESIDENCIAL STIEP

NATUREZA DA OBRA	CONSTRUÇÃO	X	REFORMA	AMPLIAÇÃO	OUTROS
		X			

GRUPO DE USO	EMPREENDIMENTO	ATIVIDADE	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TIPO CONSTRUÇÃO
CS - 7.1	VIDE OBS.	NÃO ESPECIF.	----	LUXO

AUTORIZAÇÃO E AUTENTICAÇÃO

DATA 25/11/02	TÉCNICA <i>[Assinatura]</i> Nº 1961/04 de 19/08/00 CHEFE SUICIFISS/COM	GERENTE GEFIS <i>[Assinatura]</i> Janita F. Lanat Gerente Fiscalização Mar. 1999-A	SUPERINTENDENTE <i>[Assinatura]</i> Eliane Cristina Martins Superintendente de SUICOM
-------------------------	--	---	---

OBSERVAÇÕES:

EMPREENDIMENTO - EDF. DE ESCRITÓRIOS E LOJAS, DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES DA LEI 5.907 DE 24/01/2001, REGULAMENTADA PELO DECRETO 13.251 DE 28/09/2001, QUE DISPÕE SOBRE A MANUTENÇÃO PREVENTIVA E PERIÓDICA DAS EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS OU PRIVADOS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO, DEVERÁ O GESTOR DESTES EMPREENDIMENTOS REALIZAR VISTORIA TÉCNICA PARA VERIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, NO PRAZO DE 05 (CINCO) ANOS, A CONTAR DA DATA DE EXPEDIÇÃO DO PRESENTE ALVARÁ DE HABITE-SE. O EMPREENDIMENTO, EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL, DISPÕE DE 180 (CENTO E OITENTA) VAGAS COBERTAS E 06 (SEIS) VAGAS DESCOBERTAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

ORIGINAIS

Conforme tabela abaixo, o seu estado de conservação é BOM.

Tabela 01: Estado da Edificação:

Estado da Edificação	Estado de conservação
Não sofreu nem requer reparos	Ótimo
Entre ótimo e regular	Muito bom
Requer/Recebeu pequenos reparos	Bom
Entre bom e regular	Intermediário
Requer reparações simples	Regular

Entre regular e mal	Deficiente
Requer reparações importantes	Mal
Entre mal e demolição	Muito mal
Valor de demolição (RESIDUAL)	Residual construtivo

O padrão de acabamento do Empreendimento está classificado como SUPERIOR, conforme tabela abaixo:

Tabela 02: Padrão da Edificação:

Padrão	Descrição	Especificação
Rústico	Relacionadas á autoconstrukção. Uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.	Pisos: cimentado ou caco de cerâmica. Paredes: sem revestimentos Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.
Simple	Edificações que satisfazem um projeto arquitetônico simples. Áreas externas sem tratamentos especiais. Utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples. Fachadas normalmente pintadas sobre emboço ou reboco.	Pisos: cerâmica comum, taco ou carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje. Esquadrias: de padrão popular.
Médio	Edificações que apresentam preocupação com o projeto arquitetônico. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum. Fachadas pintadas sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas. Utilização de materias convencionais e de boa qualidade, produzidos em série.	Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura sobre massa corrida ou gesso; azulejo nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Esquadrias: de padrão comercial.
Superior	Edificações em geral isoladas, construídas atendendo a projeto arquitetônico com detalhes personalizados nas fachadas. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmica especiais. Fachadas pintadas sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras.	Pisos: assoalho; cerâmica esmaltada; placas de mármore ou granito. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Esquadrias: projetos especiais
Fino	Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar. Áreas livres com projeto de paisagismo. Fachadas pintadas sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais. Utilização de materiais e acabamentos especiais, geralmente sob encomenda.	Pisos: mármore/granito, assoalhos, carpete. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente. Forros: pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira. Esquadrias: com detalhes de projeto.

2 METODOLOGIA:

O presente Relatório se baseou nos requisitos necessários exigidos pela NBR 13.752/96 (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos Essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação às informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo Perito. Foram vistoriadas e fotografadas as áreas, visando registrar a situação atual. Em algumas fotos foram sinalizadas com formas circulares ou setas vermelhas a exata localização da não conformidade.

A longo deste Relatório serão usados os seguintes termos técnicos com o significado descrito no **Glossário** abaixo:

Abatimento: Dano causado pelo afundamento da base

Aberturas: Conforme tabela abaixo:

Tabela 01: Definições de termos técnicos:

Descrição	Definição
Fissura	Fenda estreita e pouco profunda. Abertura que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de ruptura pouco profunda de sua massa, sem causar divisão do sólido em partes separadas - até 0,50 mm .
Trinca	Fissura acentuada e mais profunda, em estágio intermediário entre a fissura e a rachadura. Abertura que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de ruptura mais profunda de sua massa, sem causar, todavia, divisão dos sólidos em partes separadas - de 0,50 mm a 1,50mm .
Rachadura	Fenda mais acentuada e profunda que uma trinca. Abertura expressiva que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente de clara ruptura de sua massa, causando divisão do sólido em partes separadas - de 1,50 mm a 5,00 mm .
Fenda	Grande abertura que aparece na superfície de qualquer material sólido, proveniente da total ruptura de sua massa, causando divisão do sólido em partes separadas, permitindo ainda a passagem de luz entre ela. de 5,00 mm a 10,00 mm .
Brecha	Fenda de maior dimensão - acima de 10,00 mm .

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas, associação sem fins lucrativos que recebe delegação do INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial para produzir e manter atualizadas as normas técnicas brasileiras

ABNT NBR 5674:2012: É a norma brasileira número 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e estabelece exigências para o sistema de gestão da manutenção das edificações

ABNT NBR 14037:2011: É a norma brasileira número 14037, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que define o conteúdo e a forma de apresentação do “MANUAL E TERMO DE GARANTIA de Uso, Operação e Manutenção das edificações”.

ABNT NBR 15575:2013: É a norma brasileira número 15575, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que define os requisitos e critérios de desempenho a serem atendidos pelos edifícios habitacionais. Esta norma (Partes 1 a 6) estabelece níveis mínimos de desempenho para segurança estrutural, segurança contra incêndio e outros, e diferentes níveis de desempenho para conforto térmico, conforto acústico, durabilidade e outros: nível mínimo (M), nível intermediário (I) e nível superior (S).

ABNT NBR 16280:2014: É a norma brasileira número 16280, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que define os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

Agentes de degradação: tudo aquilo que age sobre um sistema, contribuindo para reduzir seu desempenho (sol, chuva, poluição, ações dos usuários da edificação, etc.)

Anomalia: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra, não conformidade

Área de uso privativo ou Área Privativa: Áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, constituída da área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à atividade ou uso principal da edificação, inclusive paredes divisórias, e área privativa acessória, destinada a usos acessórios, tais como depósitos e vagas de garagem, conforme ABNT NBR 12721 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento)

Área de uso comum: Todas as áreas cobertas ou descobertas localizadas fora das unidades autônomas, incluindo fachadas, cobertura e áreas de circulação e estacionamento de visitantes

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, que atribui ao profissional e à empresa do ramo da engenharia a responsabilidade técnica pela autoria, contratação ou execução de projetos, serviços, materiais, instalações ou obras

Aterramento: Ligação elétrica intencional com a terra para garantir num eventual curto-circuito o excedente de corrente seja desviado para a terra

Auto de conclusão: Documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado. Conhecido como “Habite-se”

Avaria: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa externa a ele

Carbonatação: É uma reação promovida pelo contato do Ca (OH)₂ lixiviado da matriz cimentícia e o CO₂ do ar formando o Carbonato de Calcio, (CaCO₃), gerando diminuição da alcalinidade e redução de volume por carreamento de materiais para fora da superfície atingida

Ciclo de vida do produto: Histórico do produto desde a extração e transformação das matérias primas que lhes dão origem até sua destinação final ao atingir a obsolescência, quando então deverá ser determinada sua eventual reforma, reciclagem, reaproveitamento ou simplesmente a forma de deposição final, visando à utilização otimizada dos recursos e o mínimo impacto ambiental

Código do Consumidor: É a Lei nº 8078/1990, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, aí se enquadrando as empresas construtora e/ou incorporadoras, fornecedores de materiais de construção e outros

Código Civil Brasileiro: É a Lei nº 10.406, de 10.01.2002, que regulamenta a legislação aplicável a todas as relações civis, inclusive aquelas entre empresas construtoras, empresas incorporadoras e compradores de imóveis

Cobrimento: Capeamento da armadura em uma peça de concreto armado. Sua espessura é diretamente proporcional a durabilidade da peça

Componente: Produto constituído por materiais definidos e processados em conformidade com princípios e técnicas específicas de Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar elementos ou instalações prediais da edificação, desempenhar funções específicas em níveis adequados

Construtor: Pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas

Corrosão: Ataque aos materiais ferrosos, como armaduras no concreto armado, através de processo de deterioração eletroquímica.

Critérios de desempenho: Especificações dos requisitos de desempenho, expressas em termos de quantidades mensuráveis, a fim de que possam ser objetivamente determinados.

Custo global: Custo total de uma edificação ou de seus sistemas, determinado considerando-se, além do custo inicial, os custos de operação e manutenção ao longo da sua vida útil.

Dano: Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Danificado: Elemento que sofreu dano.

Defeito: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou segurança do usuário, decorrente de falha de projeto de um produto ou sistema ou de execução de um serviço, ou ainda de informação incorreta ou de sua utilização ou manutenção.

Degradação: Desgaste dos componentes das edificações em decorrência do tempo, uso e/ou meio, provocando redução do seu desempenho.

Desagregação: Fragmentação de um corpo pelas partes que o constitui.

Descascamento: É o desprendimento da película superficial do substrato.

Descolado: Que perdeu aderência da sua base por falha ou ruptura na interface desta com seu substrato, mas permanece no local.

Desplacado: Que perdeu aderência da sua base por falha ou ruptura na interface desta com seu substrato, e não mais permanece no local.

Descoramento: Perda de cor em relação à referência.

Desgastado: Elemento que sofreu avaria superficial por atrito de contato.

Deterioração: Condição ou circunstância do que se altera de um estado bom para um estado pior; danificação, degeneração.

Desempenho: Comportamento em uso de um edifício e de seus sistemas.

Durabilidade: Capacidade do sistema de desempenhar suas funções ao longo do tempo, sob condições de uso, operação e manutenção especificadas no manual fornecido pelo Construtor, até um estado-limite de utilização.

Eflorescência: Depósito de material, geralmente esbranquiçado, pulverulento, (Carbonato de Cálcio), que se forma na superfície em decorrência da evaporação da água que o trouxe para a parte externa do sistema de base cimentícia, podendo provocar dano no revestimento de acabamento do sistema.

Elemento: Parte de um sistema com funções específicas. Geralmente é composto por um conjunto de componentes (exemplo: parede de vedação de alvenaria, painel de vedação pré-fabricado, estrutura de cobertura).

Empresa capacitada: Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual é exigida qualificação técnica específica e cujo controle e disciplina são deferidos legalmente aos conselhos e ordens.

Encosta: Maciço de solo com declividade natural acentuada sem ação antrópica.

Estado de manutenção: É a situação em que se encontra o sistema no momento da inspeção

Entrepiso: Elemento estrutural e respectivos revestimentos superior e inferior posicionados horizontalmente entre pavimentos sucessivos do edifício (lajes de piso e seus revestimentos, incluindo forro quando houver)

Equipe de manutenção local: Pessoas que realizam diversos serviços, tendo recebido orientação e possuindo conhecimento de prevenção de riscos e acidentes

Especificações de desempenho: Conjunto de requisitos e critérios de desempenho estabelecido para o edifício ou seus sistemas. As especificações de desempenho são uma expressão das funções exigidas do edifício ou de seus sistemas e que correspondem a um uso claramente definido; no caso desta Norma, referem-se ao uso habitacional de edifícios

Falha: Ocorrência que prejudica a utilização do sistema ou do elemento, resultando em desempenho inferior ao requerido. Defeito ou ausência de perfeição; relacionado ao desvio de uma previsão técnica

Hidróxido de cálcio, Ca(OH)₂: Composto químico, produto da hidratação do cimento, responsável pela manutenção do pH alcalino da mistura, quando ele é lixiviado, a alcalinidade da matriz cimentícia diminui e possibilita a corrosão das armaduras

Incorporador: Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas

Inspeção predial de uso e manutenção: Verificação, através de metodologia técnica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação

Junta: Espaço deixado entre as estruturas de modo a permitir sua livre movimentação.

Lei 5.907 de 23/01/2001: Dispõe sobre a obrigatoriedade da manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados, no âmbito do Município de Salvador, regulamentada pelo **Decreto 13.251 de 27/09/2001**

Lei 4.591 de 16/12/1964: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias

Manifestação patológica: Irregularidade que se manifesta no sistema em função de falhas no projeto, na fabricação, na execução, na instalação, na montagem, no uso ou na manutenção, bem como problemas que não decorram do envelhecimento natural

MANUAL E TERMO DE GARANTIA de Uso, Operação e Manutenção: Documento que reúne apropriadamente informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção da edificação. Também conhecido como MANUAL E TERMO DE GARANTIA do proprietário, quando aplicado para as unidades autônomas, e MANUAL E TERMO DE GARANTIA das áreas comuns ou MANUAL E TERMO DE GARANTIA do síndico, quando aplicado para as áreas de uso comum

Manutenção: Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção corretiva: Reparos ou substituição de componentes e elementos, depois que os mesmos apresentaram problemas de funcionamento ou simplesmente deixaram de funcionar (substituição de lâmpada queimada, etc.)

Manutenção preventiva: Intervenção realizada num elemento ou componente da construção periodicamente, antes que se manifeste algum problema, com base no conhecimento do histórico de durabilidade do material (por exemplo, repintura antes que a tinta originalmente aplicada perca totalmente suas características de impermeabilidade, troca de lâmpada ao se aproximar o número de horas previsto para a sua vida útil, etc.)

Manutenção rotineira: Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns

Manutenibilidade: Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado no qual possa executar suas funções requeridas, sob condições de uso especificadas, quando a manutenção é executada sobre condições determinadas, procedimentos e meios prescritos

Muro de arrimo: Estrutura projetada e construída para resistir a pressão lateral do solo quando há uma mudança brusca na sua elevação para conter o solo das encostas

Norma de Desempenho: Conjunto de requisitos e critérios estabelecidos para um edifício habitacional e seus sistemas, com base em exigências do usuário, independentemente da sua forma ou dos materiais constituintes

Percolação: Passagem de um líquido através de um meio

Plano de manutenção: Constitui um conjunto de informações e procedimentos (diretrizes) que orientam as atividades de manutenção e as rotinas de operação de sistemas, conforme programa de manutenção

Prazo de garantia contratual: Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados no produto se atendidas as condições de validade da garantia. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto a critério do fornecedor

Prazo de garantia legal: Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável, se atendidas as condições de validade da garantia

Profissional habilitado: Pessoa física e/ou jurídica prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para o exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício

Programa de manutenção: Consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência, referências normativas e recursos necessários, todos referidos individualmente ao sistema e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos

Proprietário: Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação/imóvel

Requisitos de desempenho: Condições que expressam qualitativamente os atributos que a edificação e seus sistemas devem possuir, a fim de que possam satisfazer às exigências do usuário. Os requisitos de desempenho são unicamente aqueles definidos na norma NBR 15.575, consensualizada entre representantes dos produtores, dos consumidores e de instituições técnicas a nível nacional

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica

Síndico ou Administrador do condomínio: Pessoa responsável pela gestão do condomínio. O síndico é eleito pela Assembleia Geral dos Condôminos, sendo o responsável direto do condomínio pela ordem, manutenção, segurança, legalidade e limpeza de todas as áreas de uso comum do edifício. As atribuições e responsabilidades do síndico estão definidas nos artigos 1.347 a 1.356 do Código Civil. A Assembleia Geral dos Condôminos poderá permitir a contratação de Síndico Profissional, Administrador,

para o prédio, pessoa física ou jurídica, sem que isto exclua o síndico das suas responsabilidades

Sistema: Maior parte funcional da edificação. Conjunto de elementos e componentes destinados a atender a uma macrofunção que o define (por exemplo, fundação, estrutura, pisos, vedações verticais, instalações hidrossanitárias, cobertura)

Sistema construtivo: Conjunto de princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura utilizado para compor um todo capaz de atender aos requisitos funcionais para os quais a edificação foi projetada, integrando componentes, elementos e instalações

Talude: Plano de terreno inclinado feito artificialmente, que limita um aterro e tem como função garantir sua estabilidade

Usuário: Pessoa que ocupa as unidades autônomas do edifício a todo e qualquer título

Vício construtivo: Anomalia que afeta o desempenho do sistema construtivo em análise, ou os torna inadequados ao fim a que se destina, causando transtornos ou prejuízo materiais ou financeiros a outrem. Pode decorrer de falhas de projeto, execução

Vício aparente: Falha estética ou funcional, de qualidade ou quantidade, de fácil constatação, podendo ser detectada quando da vistoria para recebimento do imóvel ou imediatamente após a sua ocupação (90 dias segundo o Código de Defesa do Consumidor – Lei N° 8.078, de 11/09/1990)

Vício oculto: Falha funcional não detectável no momento da entrega ou logo após a ocupação do imóvel, e portanto não reclamado, tendo como causa inadequações de projeto, de construção ou de materiais, isto é, não advêm do envelhecimento natural, má utilização da construção, acidentes e outros

Vida útil (VU): Período de tempo que uma edificação, ou seus sistemas, componentes se prestam as atividades para as quais foram projetados e construídos com atendimento aos níveis de desempenho previstos pela norma ABNT NBR 14.575, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção, também conhecido como Manual do Proprietário. Ao final da vida útil atinge-se uma situação de depreciação e decadência das características funcionais, de segurança, de higiene ou desconforto, tornando por demais onerosos os custos de manutenção. A vida útil começa a ser contada a partir da data do Auto de Conclusão do imóvel

Vida útil de projeto (VUP): Período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecidos na norma ABNT NBR 15.575, desde que cumprido o programa de manutenção previsto no Manual de Uso, Operação

e Manutenção. Vida útil requerida para a edificação ou para seus sistemas, preestabelecida na etapa de projeto

Verga e Contraverga: Viga de concreto usada sobre ou sob as aberturas em paredes para evitar sua fissuração

Tabela 02: Classificação das Irregularidades encontradas:

As irregularidades encontradas devem ser classificadas em anomalias ou falhas, caracterizando-se pela perda de desempenho de um elemento, subsistema ou Sistema Construtivo e soa divididos em:	
Endógena ou Construtiva	Quando a perda de desempenho decorre de etapas de projeto e/ou execução
Exógena	Quando a perda de desempenho se relaciona a fatores externos à edificação, provocado por terceiros
Funcional	Quando a perda de desempenho se relaciona ao envelhecimento natural e consequente término de vida útil

Tabela 03: Organização das Prioridades:

As recomendações técnicas para correção das não conformidades devem ser organizadas em patamares de urgência, conforme a seguir:	
Prioridade 1	Quando a perda de desempenho compromete a saúde e/ou a segurança dos usuários, e/ou a funcionalidade dos sistemas construtivos e/ou riscos ao meio ambiente
Prioridade 2	Quando a perda de desempenho é parcial e tem impacto sobre a funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta dos sistemas da edificação e sem comprometer a saúde e a segurança dos usuários
Prioridade 3	Quando a perda de desempenho pode ocasionar pequenos prejuízos a estética, sem impacto sobre a funcionalidade da edificação nem comprometer a saúde e segurança do usuário

Referências Normativas e Técnicas:

Lei 4.591 de 16/12/1964 – Dispõe sobre o Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias

Lei 5.907 de 23/01/2001 – Dispõe sobre a obrigatoriedade da manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos e privados no âmbito do Município de Salvador, regulamentada pelo Decreto 13.251 de 27/09/2001

Lei 8.078/90 – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Lei 10.406 de 10/01/2002 – CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

ABNT NBR 5410:2008 – Instalações elétricas de baixa tensão

ABNT NBR 5419-1:2015 e NBR 5.419:2018 partes 2 a 4 – Proteção contra descargas atmosféricas

ABNT NBR 5626:1998 – Instalação predial de água fria

ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão da manutenção

ABNT NBR 6122:2010 – Projeto e execução de fundações

ABNT NBR 6118:2014 – Projeto de estruturas de concreto - Procedimento

ABNT NBR 7200 – Execução de revestimento de paredes e tetos de argamassas mecânicas – Procedimento

ABNT NBR 9574 – Execução de impermeabilização

ABNT NBR 9575:2010 – Impermeabilização – Seleção e projeto

ABNT NBR 9781:2013 – Peças de concreto para pavimentação – Especificação e métodos de ensaio

ABNT NBR 9952 – Mantas asfálticas para impermeabilização

ABNT NBR 10821:2017 – Esquadria para edificações – Instalação e manutenção

ABNT NBR 11682:2009 – Estabilidade de encostas

ABNT NBR 11742:2003 – Porta corta-fogo para saída de emergência

ABNT NBR 13528 – Revestimento de paredes e tetos com argamassas inorgânicas: Determinação de resistência de aderência tração

ABNT NBR 13749 – Revestimentos de paredes e tetos com argamassas inorgânicas: Especificação

ABNT NBR 13754 – Revestimento de paredes internas com placas cerâmicas e com utilização de argamassa colante – Procedimento

ABNT NBR 13755 – Projeto e execução de revestimento cerâmico de fachadas e paredes externas com utilização de argamassa colante

ABNT NBR 13816 – Placas cerâmicas para revestimento – Terminologia

ABNT NBR 13817 – Placas cerâmicas para revestimento – Classificação

ABNT NBR 13818 – Placas cerâmicas para revestimento – Especificação e métodos de ensaios

ABNT NBR 14037:2014 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

ABNT NBR 14081 – Argamassa colante industrializada para assentamento de placas cerâmicas

ABNT NBR 14518:2000 – Sistema de ventilação para cozinhas profissionais

ABNT NBR 14715-1:2010 – Chapa de gesso para DRYWALL – Requisitos – Parte 1

ABNT NBR 14880-2014 – Saída de emergência em edifícios – Escada de segurança – controle de fumaça por pressurização

ABNT NBR 14992 – Argamassa a base de cimento Portland para rejuntamento de placas cerâmicas para revestimento – Terminologia

ABNT NBR 15463 – Placas cerâmicas para revestimento – Porcelanato

ABNT NBR 15575:2013 – Edificações habitacionais – Desempenho – Partes 1 a 6

ABNT NBR 15758:2009 – Sistemas construtivos em chapas de gesso para DRYWALL – projetos e procedimentos executivos para montagem

ABNT NBR 15930:2011/2018 – Parte 1 e 2 – Especificação e métodos de ensaio

ABNT NBR 15953:2011 – Pavimento intertravado com peças de concreto

ABNT NBR 16055:2012 – Parede de concreto moldada no local para construção de edificações – Requisitos e procedimentos

ABNT NBR 16083:2012 – Manutenção de elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes – Requisitos para instruções de manutenções

ABNT NBR 16280:2014 – Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas - Requisitos

ABNT NBR 16657:2017 – Bloco de gesso – Alvenaria e vedação

ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção Predial

Ministério do Trabalho NR 18 – Condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção civil

Ministério do Trabalho NR 35 – Norma Regulamentadora de Segurança – Trabalho em altura

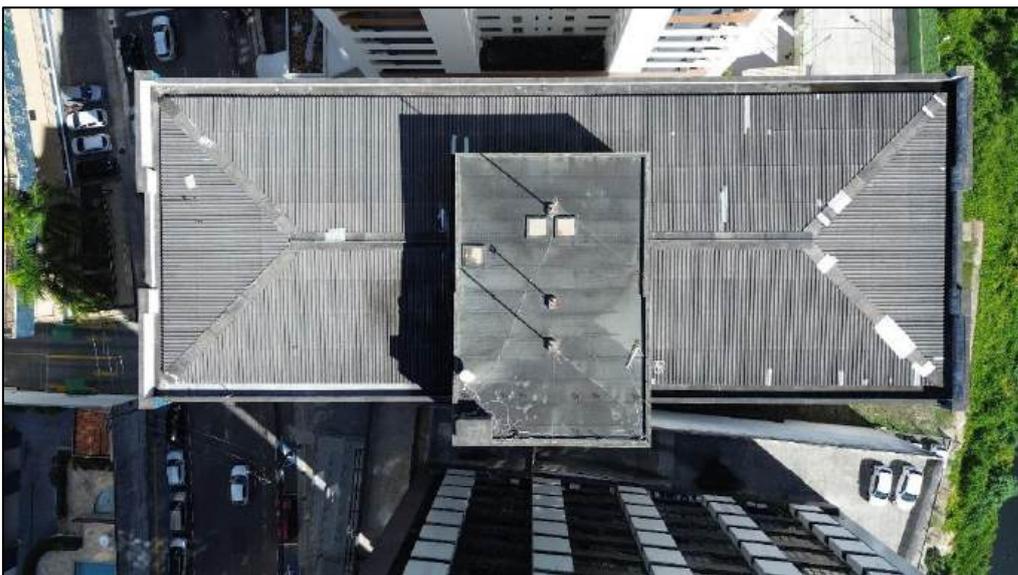
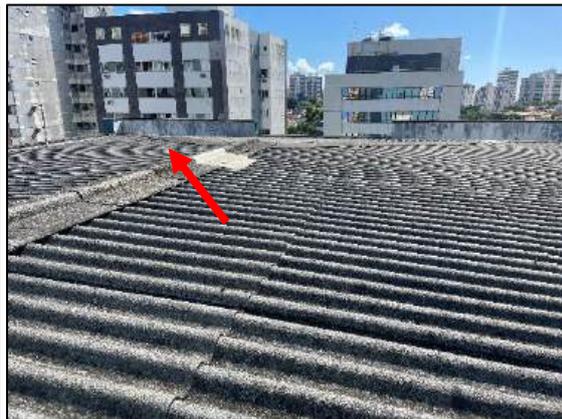
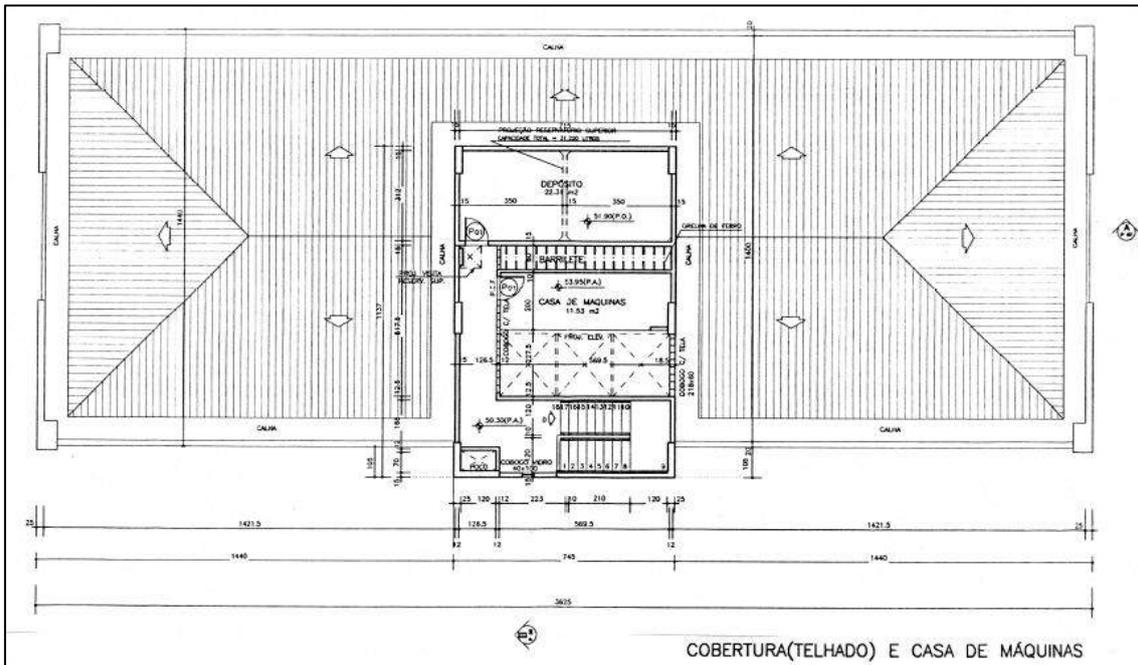
3 VISTORIA – Exame Sensorial/Constatações/Dados Levantados:

Para auxiliar na compreensão das áreas vistoriadas do condomínio, abaixo serão apresentadas Plantas Baixas e Cortes, os quais indicam devidamente as áreas em questão.

Na presente vistoria foram avaliadas todas as áreas do condomínio, envolvendo os sistemas e subsistemas construtivos conforme listado abaixo:

- Elementos estruturais aparentes;
- Sistemas de vedação (externos e internos);
- Sistemas de revestimentos, incluída as fachadas;
- Sistemas de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho como infiltrações etc.;
- Sistemas de instalações hidrossanitárias (água fria, esgoto sanitário, águas pluviais etc.);
- Sistemas de instalação elétrica (Iluminação, luminárias de emergência etc.);
- Grupo Gerador;
- Elevadores;
- Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para raios);
- Sistema de combate a incêndio, Extintores e Hidrantes;
- Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas, drenagem etc.);
- Sistemas mecânicos (motores, bombas, portões etc.);
- Pavimentação/Pisos, Forros, Tetos e Acessibilidade;

3.1 COBERTURA / TELHADO



Situação 01. Cobertura: Telhas quebradas com riscos de entrada de água e infiltração no pavimento inferior, recomenda-se troca das telhas quebradas. Irregularidade Exógena, Prioridade 1



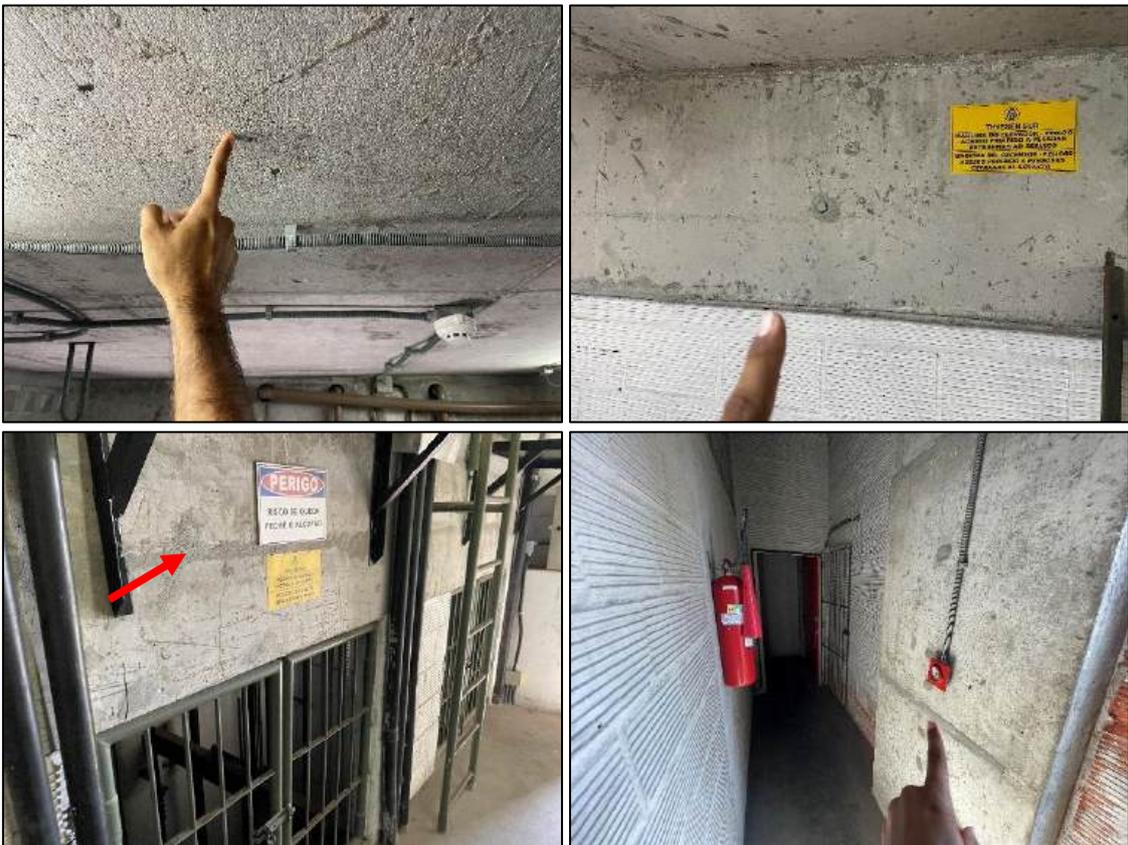
Situação 02. Cobertura: Extremidades sem guarda-corpo e sem ancoragens com cabos de aço para fixação de pessoas para manutenção. Recomenda-se sinalizar no acesso ao pavimento que apenas funcionários capacitados estão autorizados à entrada e instalação de ancoragens para serviço de manutenção e fixação de linha de vida. Irregularidade Endógena, Prioridade 1



Situação 03. Sala de funcionários: blocos cerâmicos com umidade e quebrados, recomenda-se tapar os furos dos blocos quebrados e impermeabilizar a área externa para evitar o aparecimento de umidade. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



Situação 04. Casa de Máquinas de elevador: Fissuras nas vigas e lajes de concreto armado, recomenda-se tratar as fissuras conforme procedimento a ser feito por profissional capacitado. Irregularidade Exógena, Prioridade 1



Situação 05. Casa de Máquinas de elevador: Fissuras nas vigas e lajes de concreto armado. Idem acima

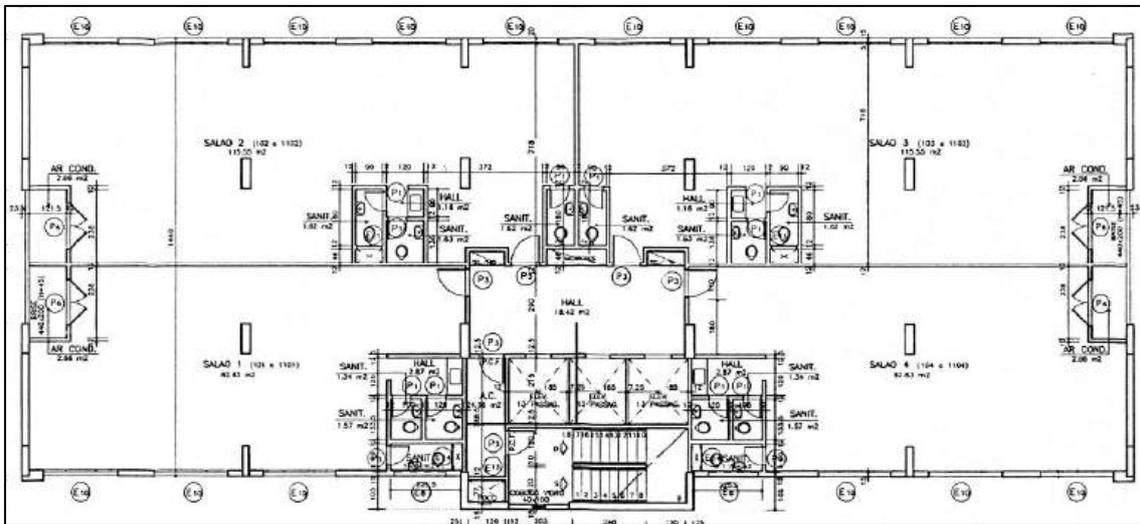


Situação 06. Cobertura do reservatório: Ralos de drenagem com a manta acima do nível do piso causando empoçamento, recomenda-se reparar a manta acima do piso com profissional capacitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



Situação 07. Escada: Estrutura da escada com muitas correções na estrutura, visualmente, foram tratadas com argamassa de cimento e areia e não com recuperador estrutural. , recomenda-se verificar, com profissional capacitado o estado das correções feitas. Irregularidade Exógena, Prioridade 1

3.2 PAVIMENTOS TIPO



Situação 08. Comum em todos os pavimentos: A NBR 10.821/2023 define no item 5.5.3 que a abertura máxima deve ser de 25cm, faltam limitadores nos maxim-ares em todos os andares, recomenda-se instalação de limitadores. Irregularidade Endógena, Prioridade 1



Situação 09. Comum em todos os pavimentos: Revisar fixadores das esquadrias, muitos estão quebrados e sem hastes, recomenda-se revisar as esquadrias. Irregularidade Funcional, Prioridade 2



Situação 10. Comum em todos os pavimentos: Fissuras nas paredes externas e internas em todos os pavimentos, recomenda-se tratar as fissuras após orientação de Profissional Habilitado, seguindo o procedimento a ser indicado por ele. Irregularidade Endógena, Prioridade 2





Situação 11. Comum em todos os pavimentos: Áreas técnicas dos equipamentos de condensadoras com fissuras em paredes e pisos, painéis com cabos desorganizados e brises necessitam de manutenção na fixação, recomenda-se proceder os ajustes acima, baseado em Orientação de Profissional Habilitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 3



Situação 12. Comum em todos os pavimentos: Visão geral e sobreforço com estrutura de concreto armado íntegra



Situação 13. 11º pavimento: Infiltrações pela fachada na área da escada, recomenda-se correção das infiltrações com profissional capacitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



Situação 14. 11º pavimento: Vidro trincado por fora, recomenda-se troca do vidro. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



Situação 15. 11º pavimento: Fissuras em forro e paredes, recomenda-se execução de reparos conforme procedimento a ser realizado por Profissional Habilitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2





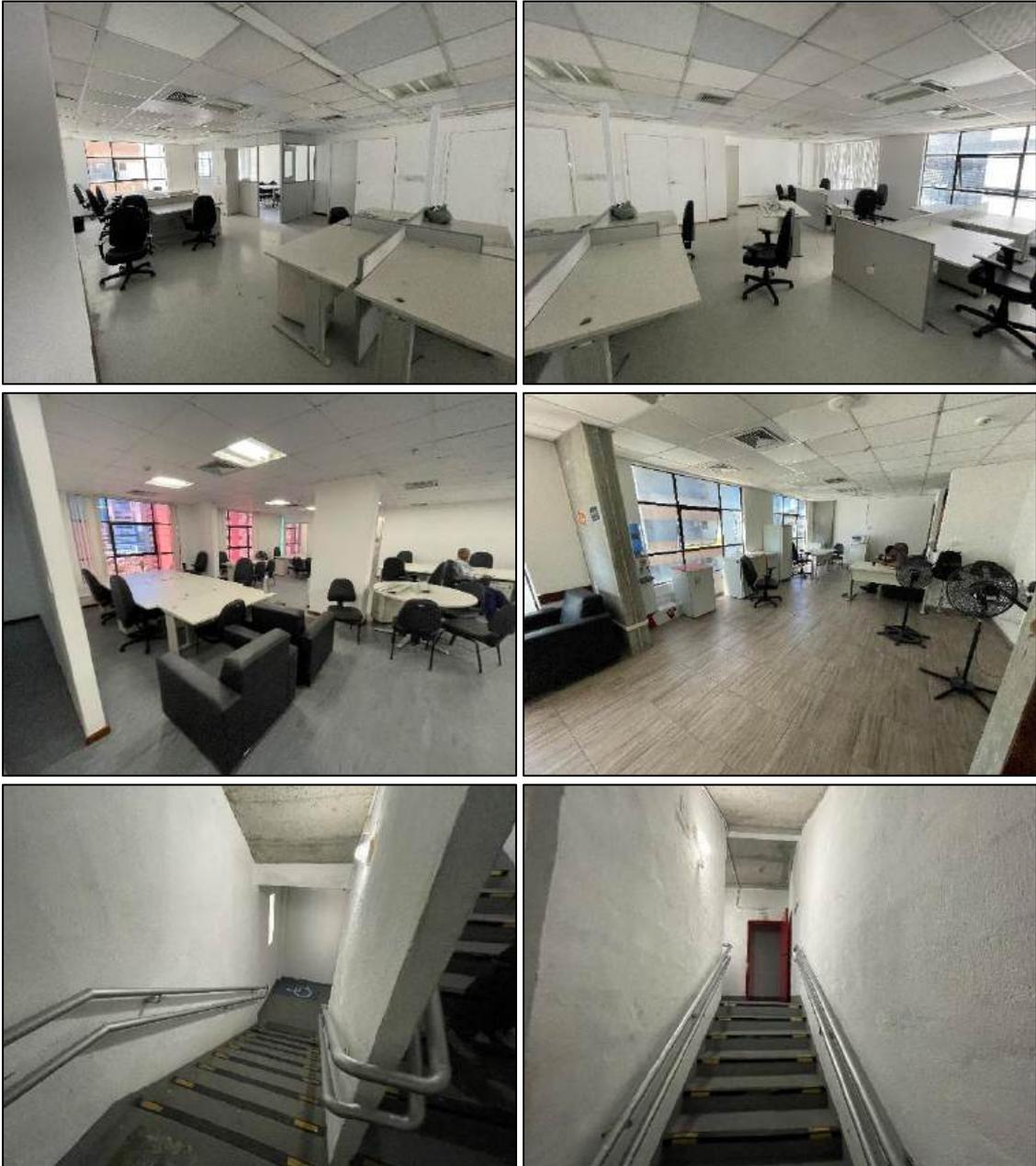
Situação 16. 10º pavimento: Estado geral: Pavimento com mobílias, mas sem uso de pessoas



Situação 17. 10º pavimento: Instalações aparentes, painéis sem identificação, recomenda-se. Identificar os disjuntores. Irregularidade Endógena, Prioridade 3



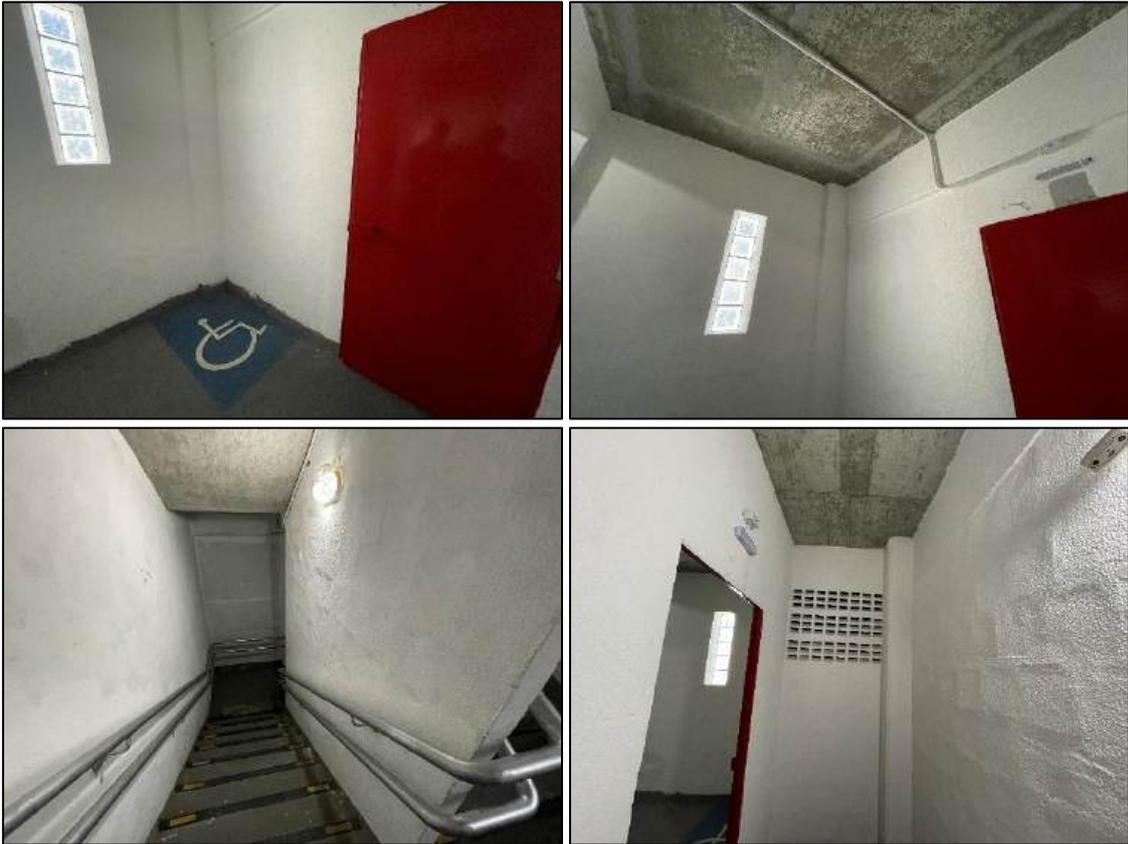
Situação 18. 10º pavimento: Instalações expostas para concerto de provável vazamento, recomenda-se fechar a abertura. Irregularidade Exógena, Prioridade 3



Situação 19. 9º pavimento: Estado geral



Situação 20. 9º pavimento: Revestimento cerâmico danificado próximo ao registro hidráulico e vidro trincado na fachada, recomenda-se proceder os reparos e troca do vidro. Irregularidade Exógena, Prioridade 3



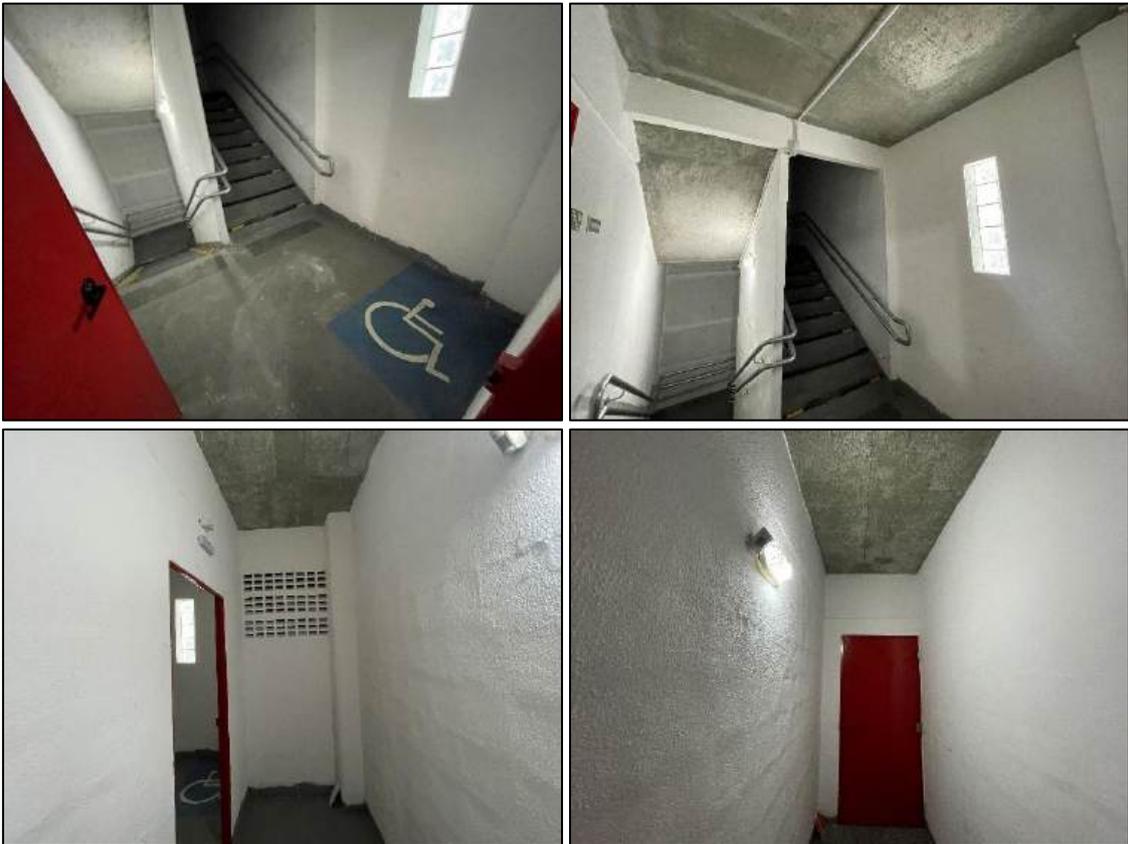
Situação 21. 8º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 22. 8º pavimento: Estado geral



Situação 23. 8º pavimento: Instalações aparentes sem fixação e painel sem proteção com riscos ao usuário, recomenda-se proceder os ajustes. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



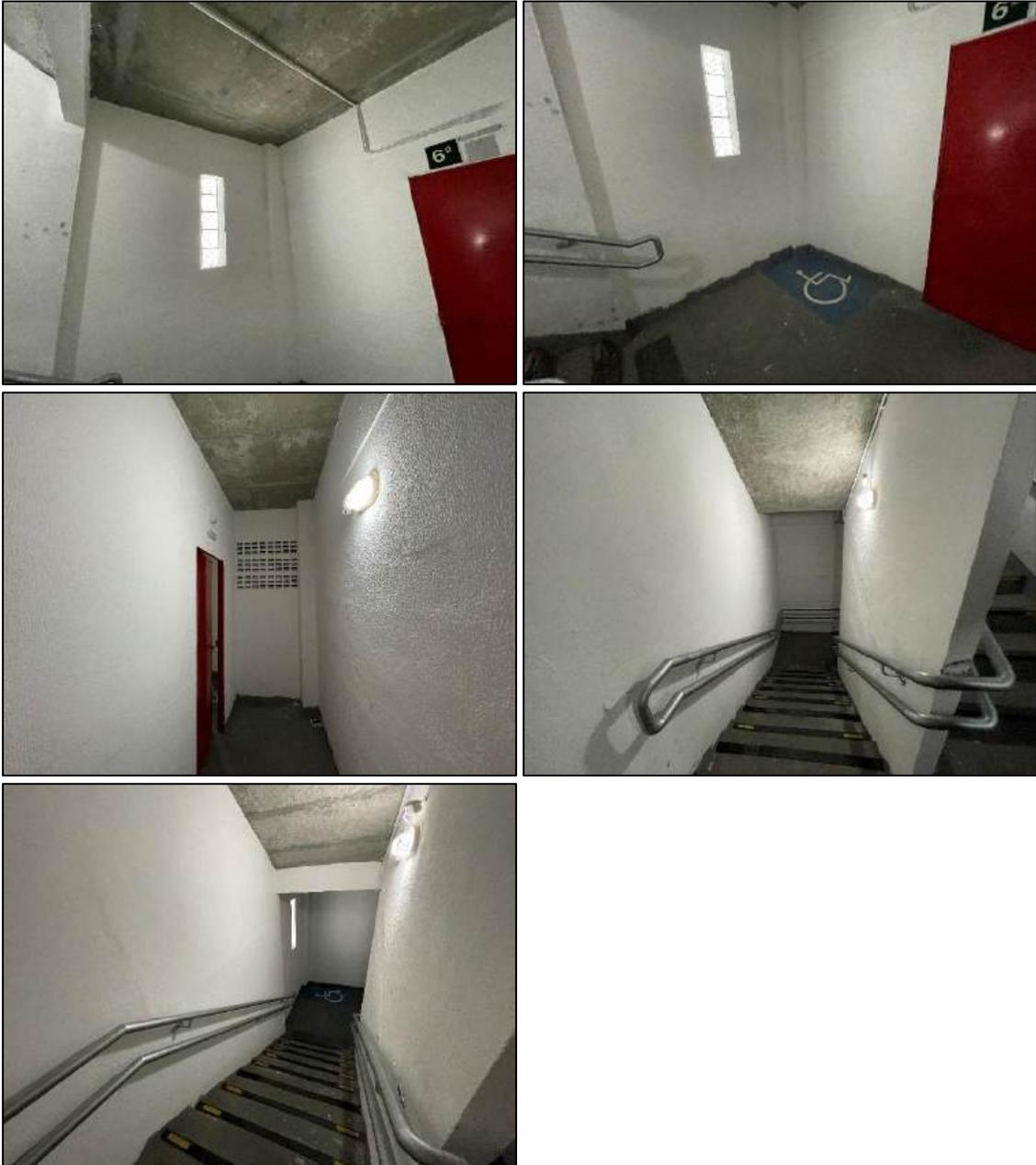
Situação 24. 7º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 25. 7º pavimento: Estado geral, pavimento em reforma



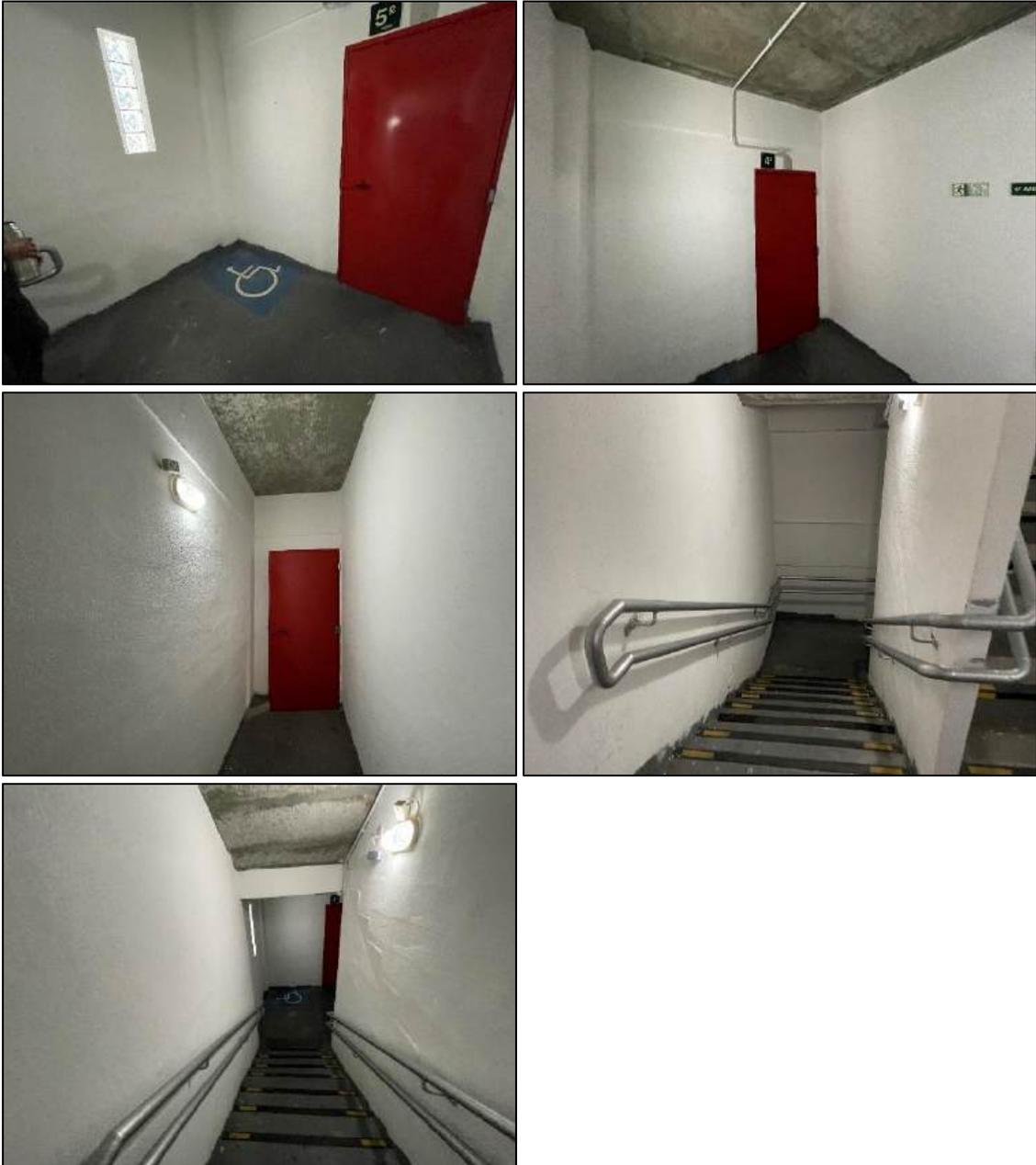
Situação 26. 7º pavimento: Instalações aparentes com riscos de choque em usuários e materiais armazenados com excesso de carga sobre a laje, a administração precisa fiscalizar as reformas, apuramos 650kg de carga pontual sobre a estrutura pode ser até 3x acima da capacidade de projeto, recomenda-se proteger as instalações e redistribuir o peso dos materiais na laje. Irregularidade Exógena, Prioridade 1



Situação 27. 6º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 28. 6º pavimento: Estado geral, pavimento em reforma, com mobílias



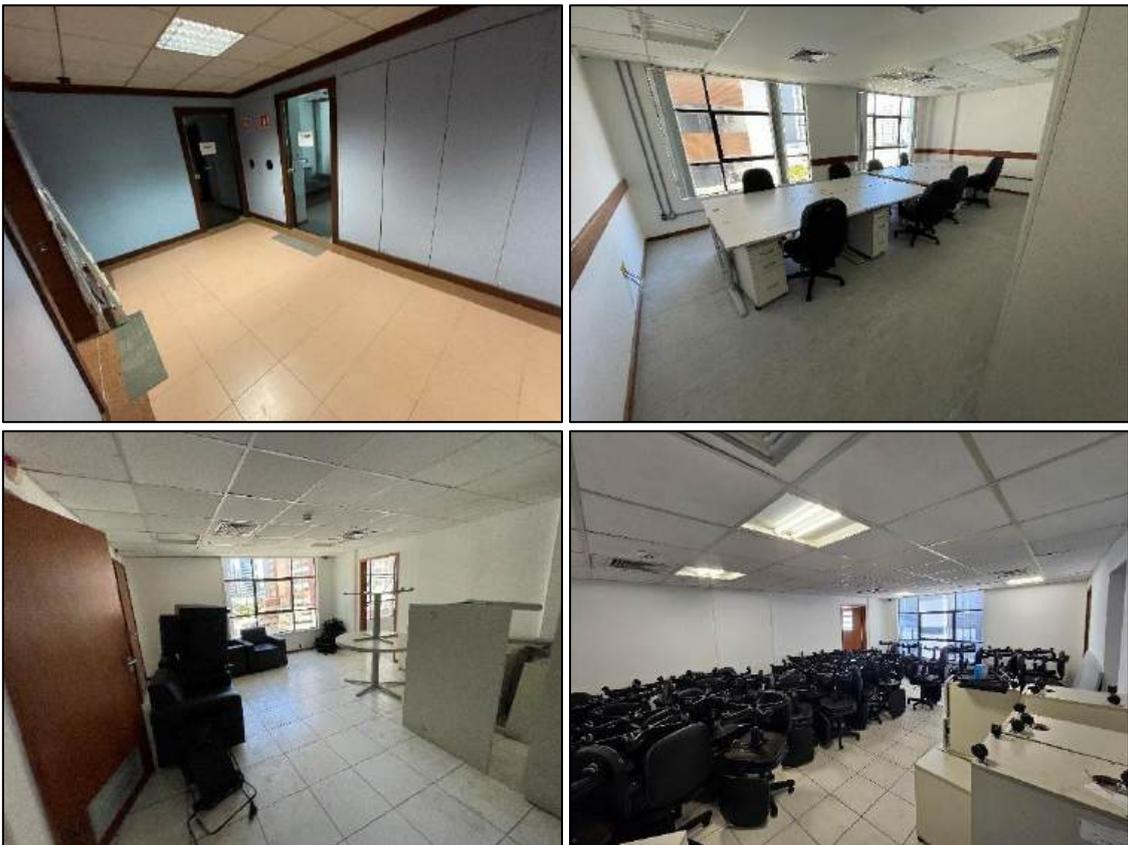
Situação 29. 5º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 30. 5º pavimento: Pavimento reformado, com mobílias



Situação 31. 5º pavimento: Estado geral das escadas



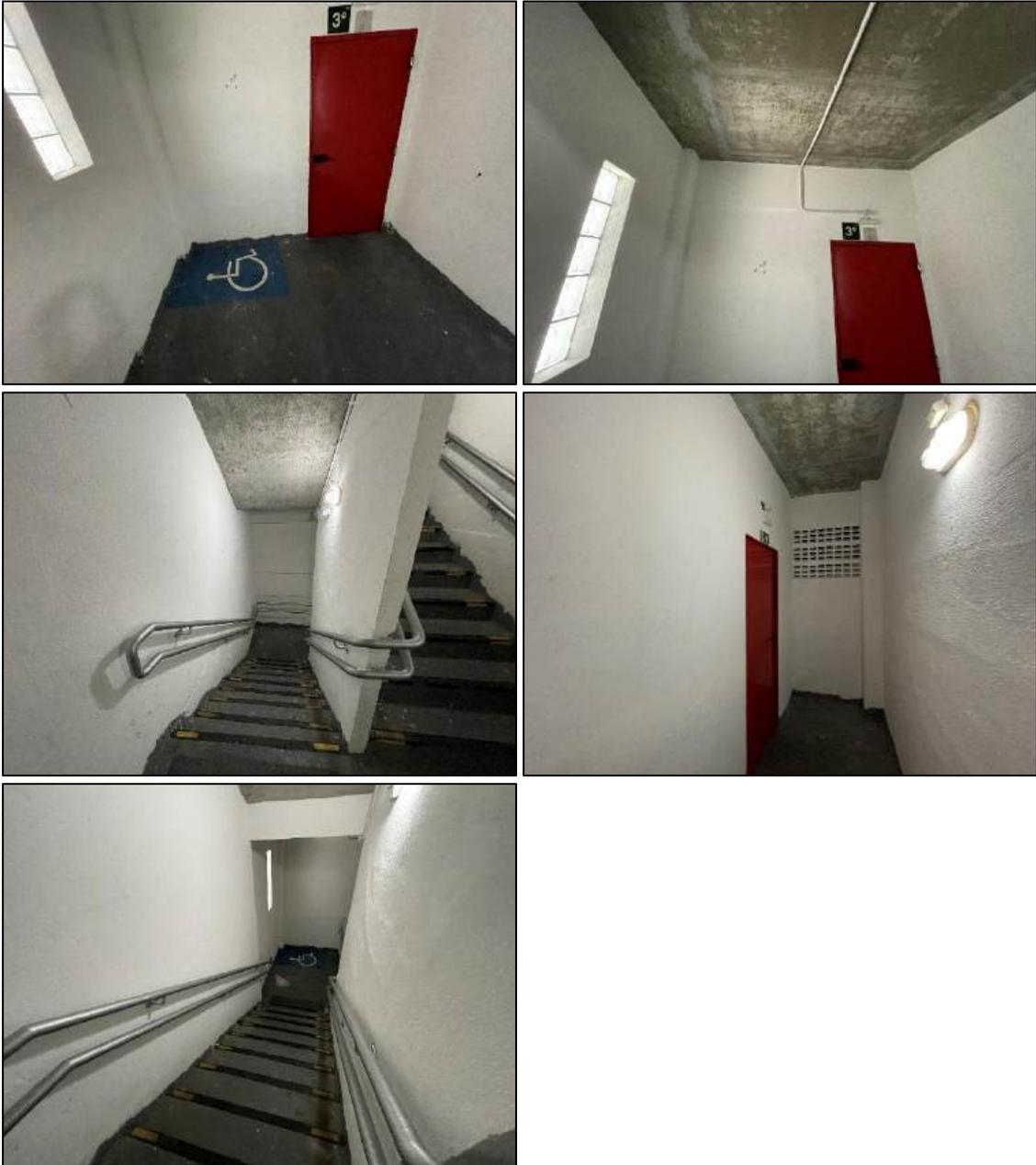
Situação 32. 4º pavimento: Pavimento reformado, com mobílias em organização



Situação 33. 4º pavimento: Salas do pavimento com piso destacando da laje de piso, recomenda-se reparo nos pisos soltando. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



Situação 34. 4º pavimento: Instalações aparentes



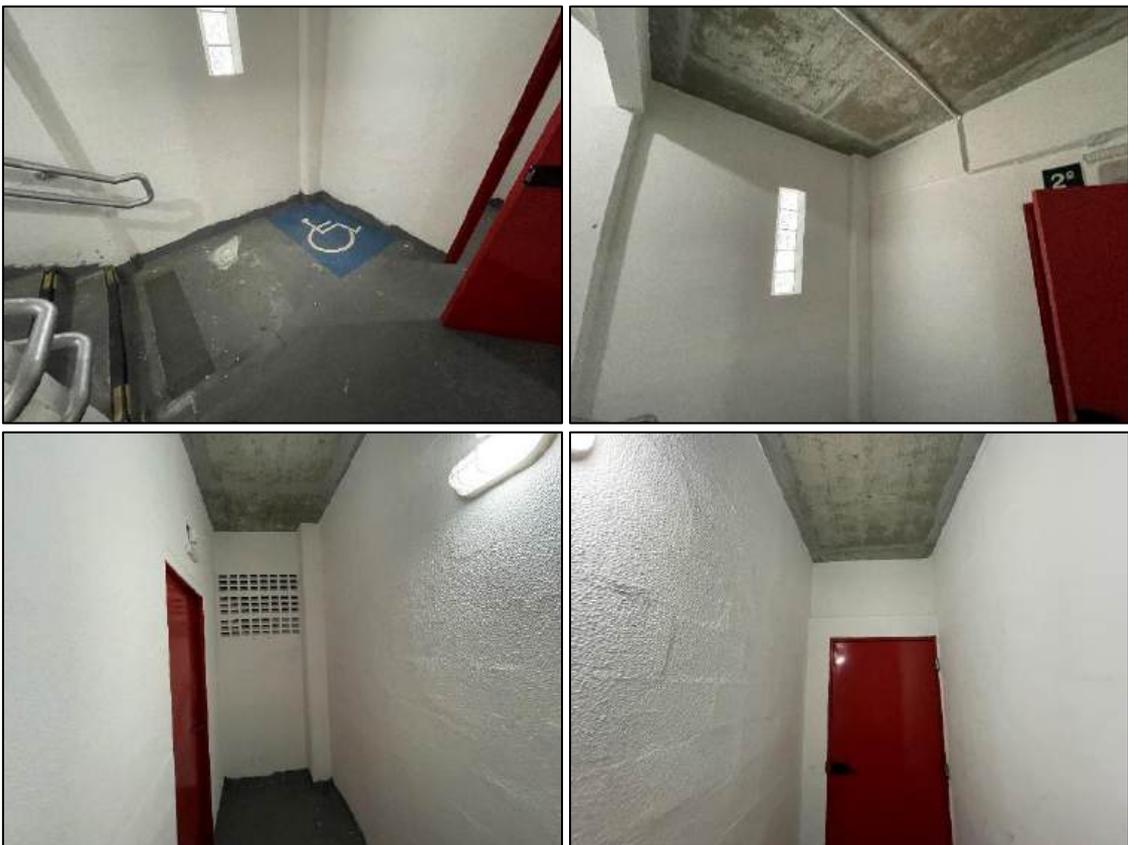
Situação 35. 3º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 36. 3º pavimento: Estado geral, pavimento sem ocupação

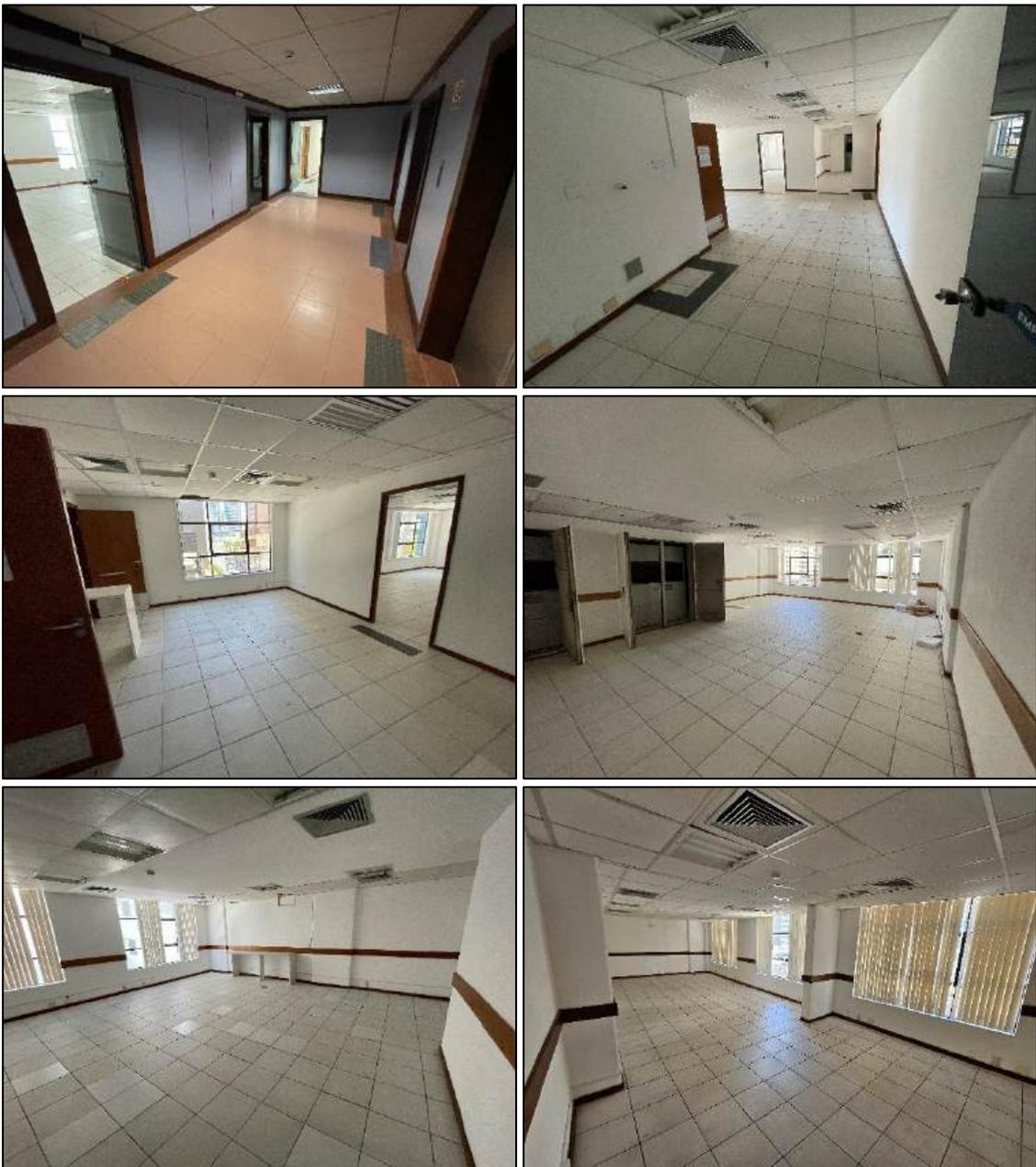


Situação 37. 3º pavimento: Destacamento de piso em diversos ambientes do pavimento, recomenda-se proceder os reparos nos pisos com profissional capacitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2





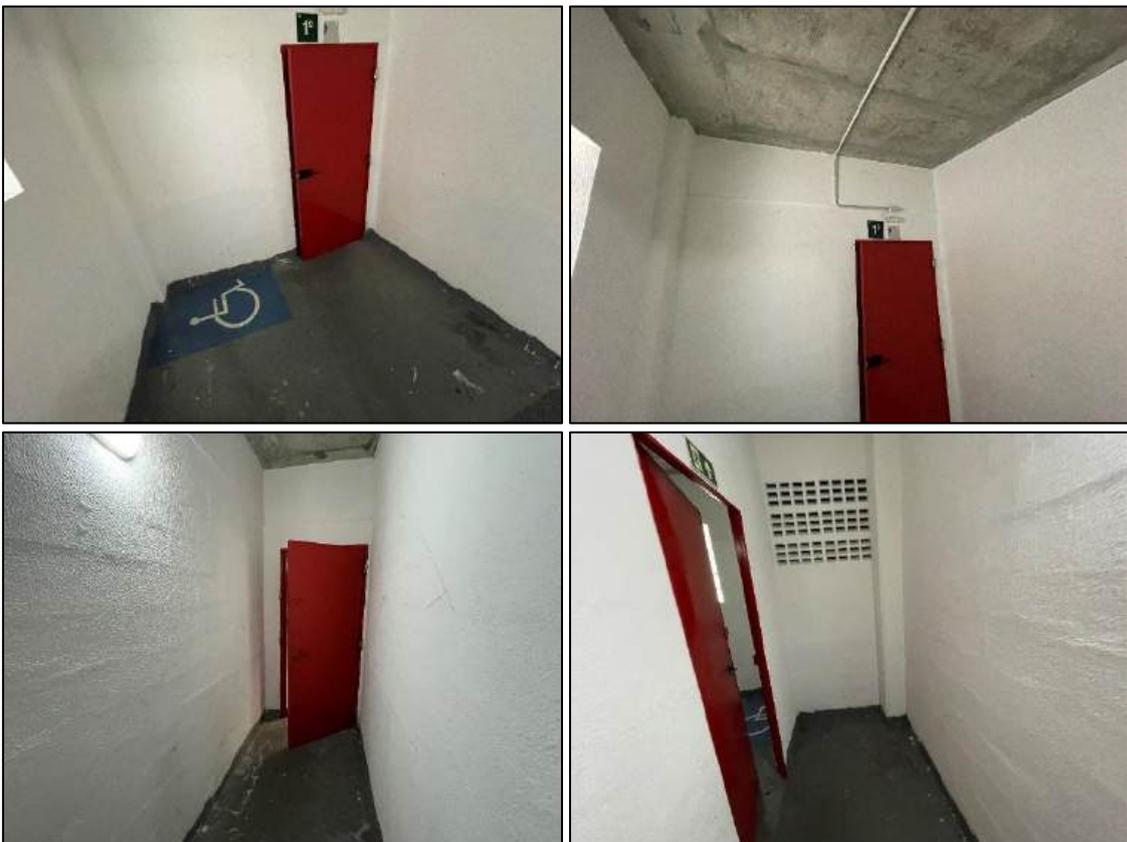
Situação 38. 2º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 39. 2º pavimento: Estado geral, andar sem ocupação

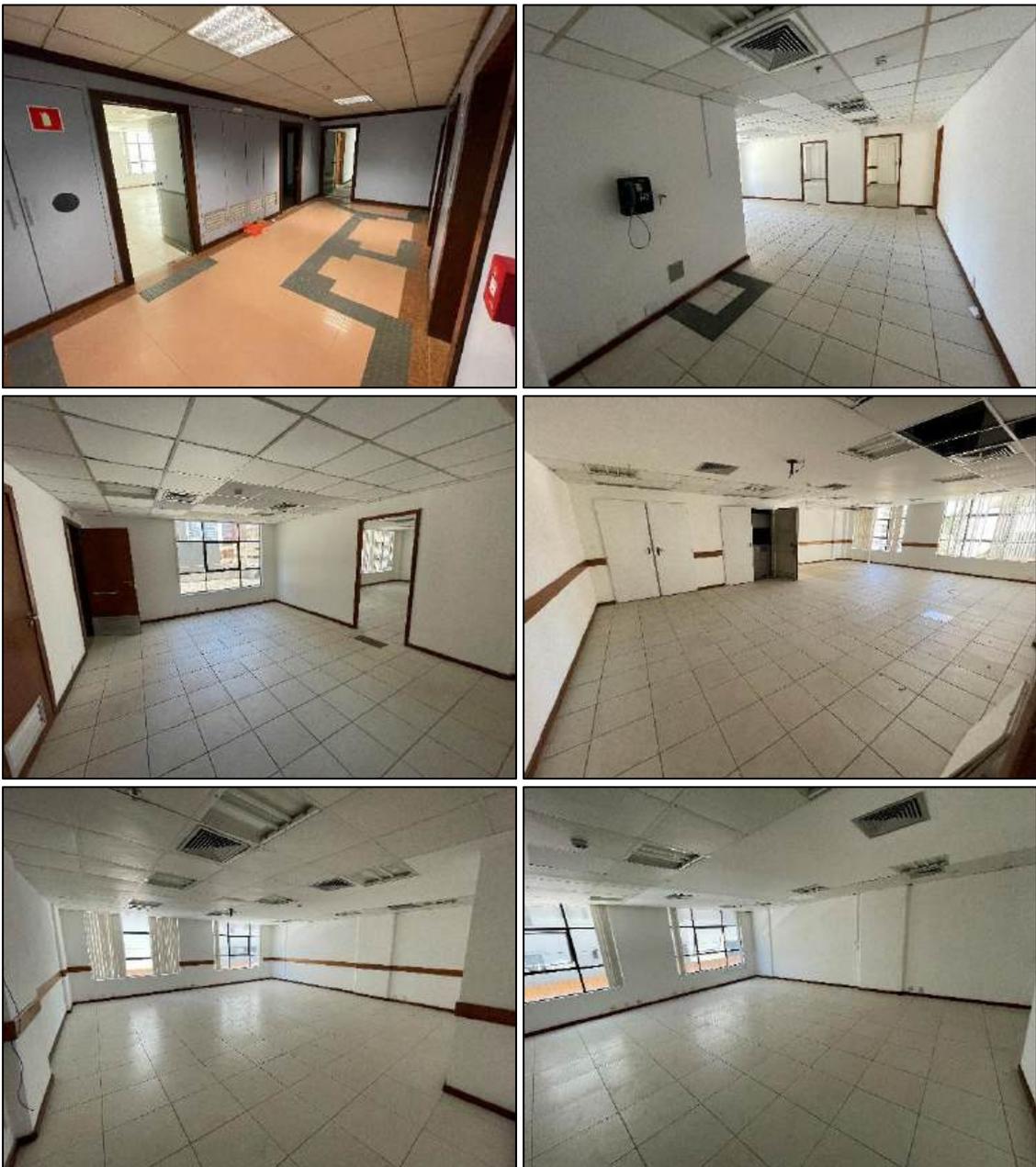


Situação 40. 2º pavimento: Instalações aparentes e destacamento de piso em diversos ambientes do pavimento, recomenda-se proceder os reparos nos pisos com profissional capacitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



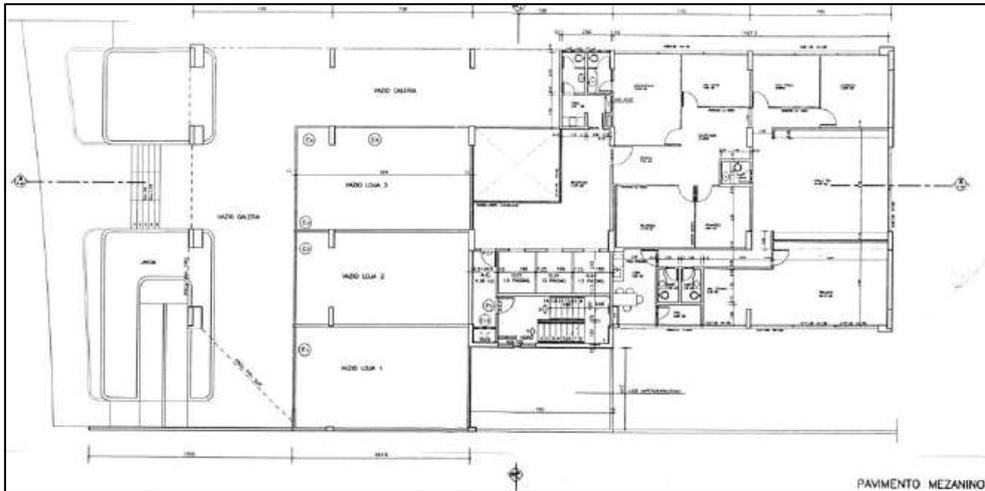


Situação 41. 1º pavimento: Estado geral das escadas



Situação 42. 1º pavimento: Estado geral

3.3 PAVIMENTO MEZANINO



Situação 43. Pavimento Mezanino: Estado geral da escada

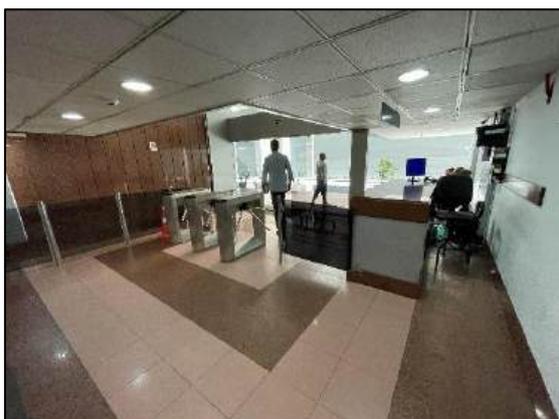
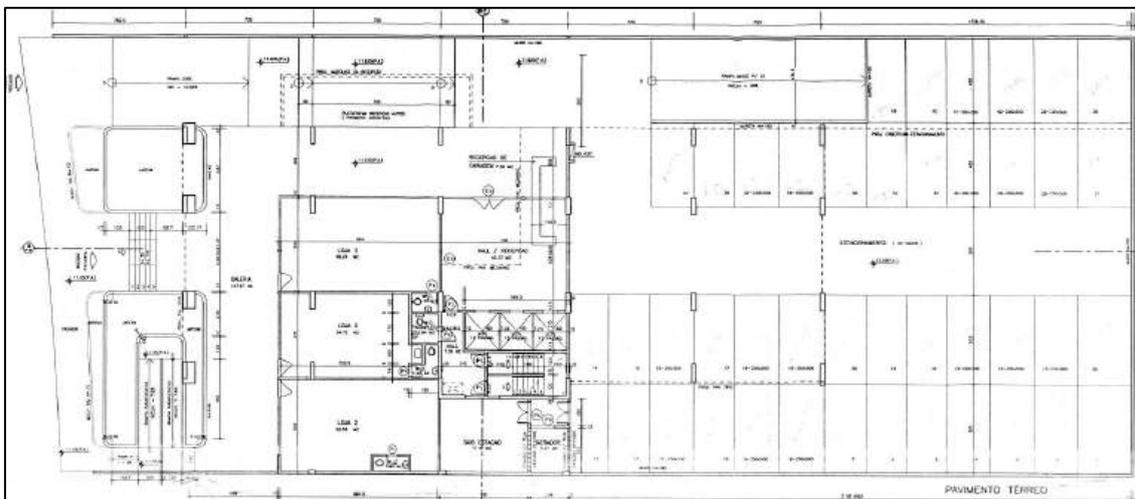


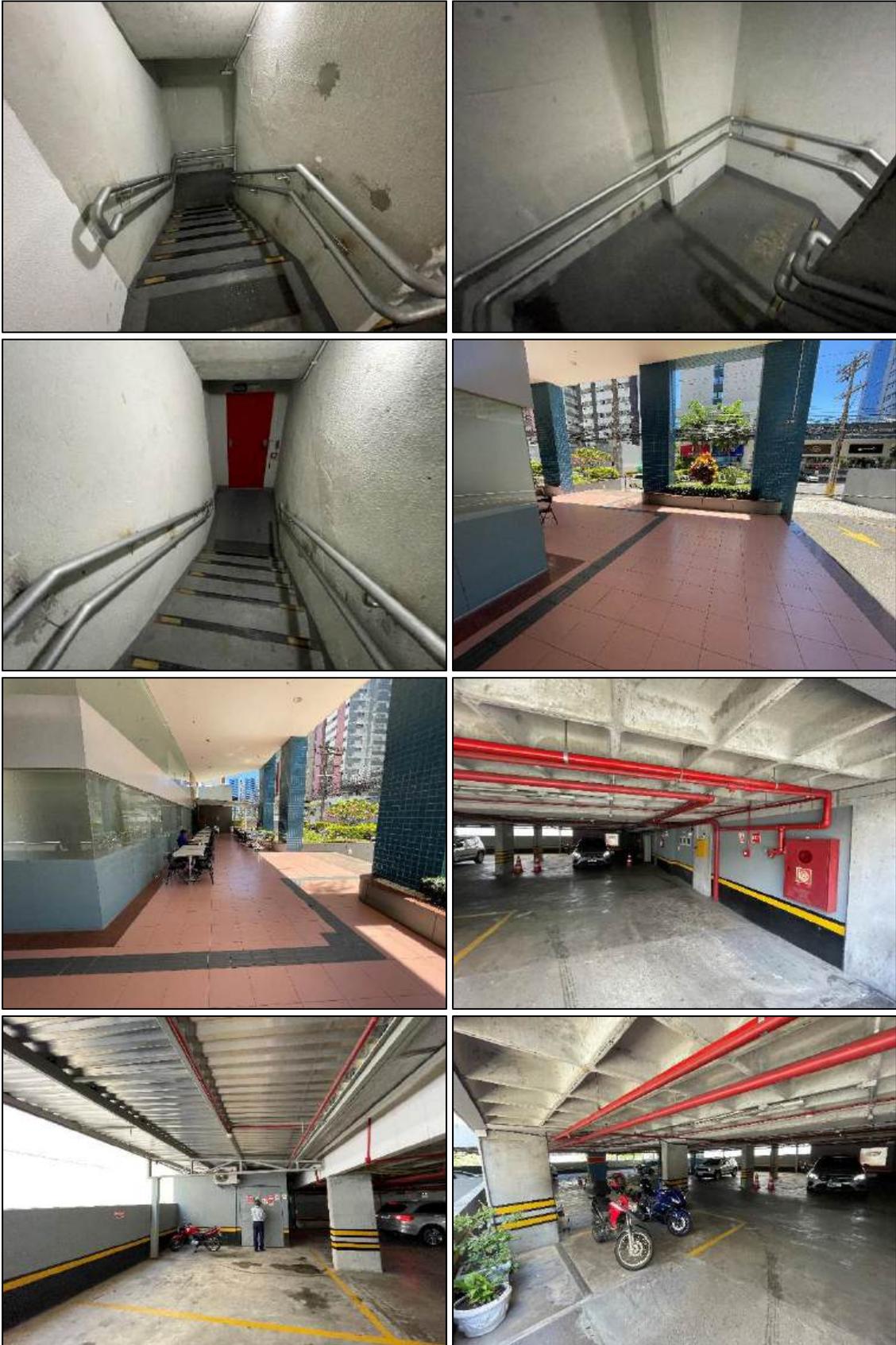
Situação 44. Pavimento Mezanino: Estado geral



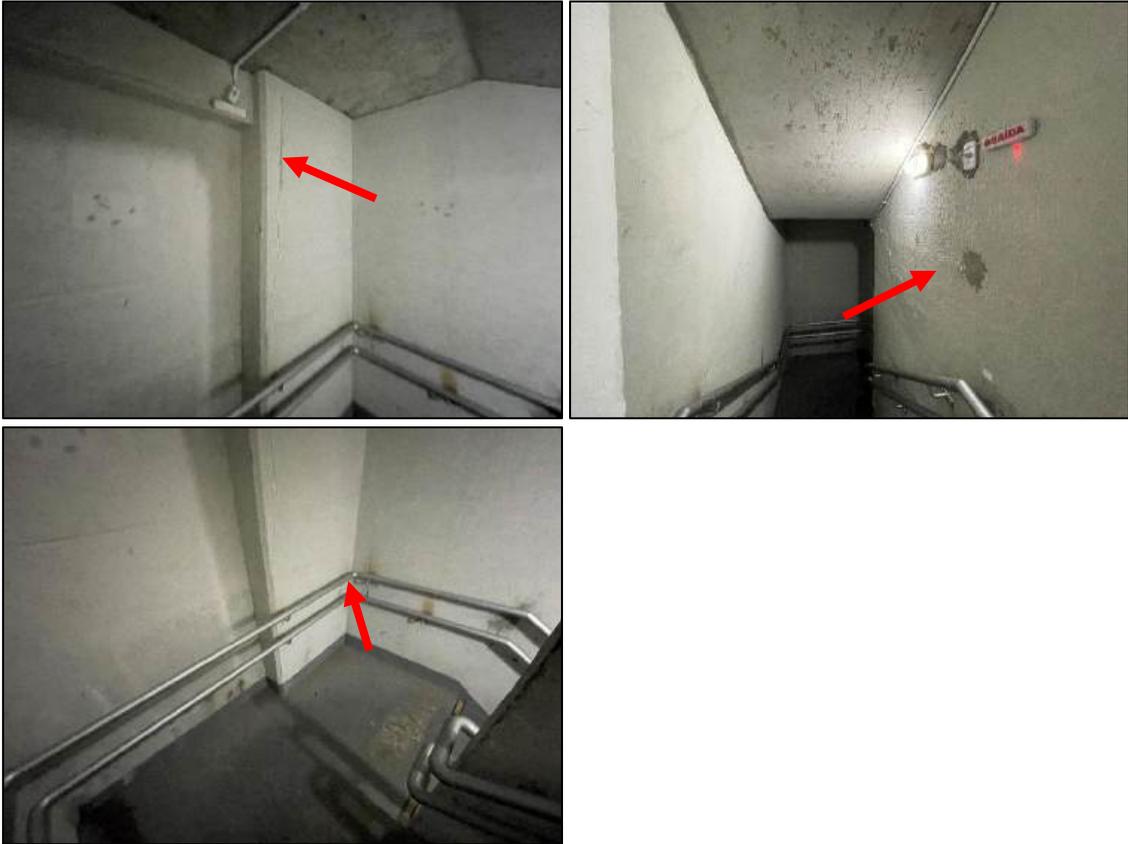
Situação 45. Pavimento Mezanino: Instalações aparentes e guarda-corpo sem proteção contra crianças, risco de queda iminente, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2

3.4 PAVIMENTO TERRÉO





Situação 46. Pavimento térreo: Estado geral



Situação 47. Pavimento térreo: Escadas faltando acabamentos em tratamento de fissuras e correções em corrimão e paredes, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



Situação 48. Pavimento térreo: forro do acesso principal com marcas de infiltração e buracos, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



Situação 49. Pavimento térreo: Pisos trincados na rampa de acesso de pedestres, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



Situação 50. Pavimento térreo: Contenção frontal com sinais de infiltração, e falta de corrimão na escada de acesso principal, recomenda-se proceder os reparos de impermeabilização com profissional capacitado e implantação do corrimão. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



Situação 51. Pavimento térreo: Infiltração na viga e parede rompida na loja sem uso, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Exógena, Prioridade 2



Situação 52. Pavimento térreo: Fiação sem identificação e desorganizada no acesso à subestação e painel sem restrição com acesso a qualquer usuário, riscos de acidentes elétricos, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Exógena, Prioridade 1



Situação 53. Pavimento térreo: Altura útil da garagem inferior à 2,30m e possui 1,99m, recomenda-se instalar sinalização e limitador de altura para veículos





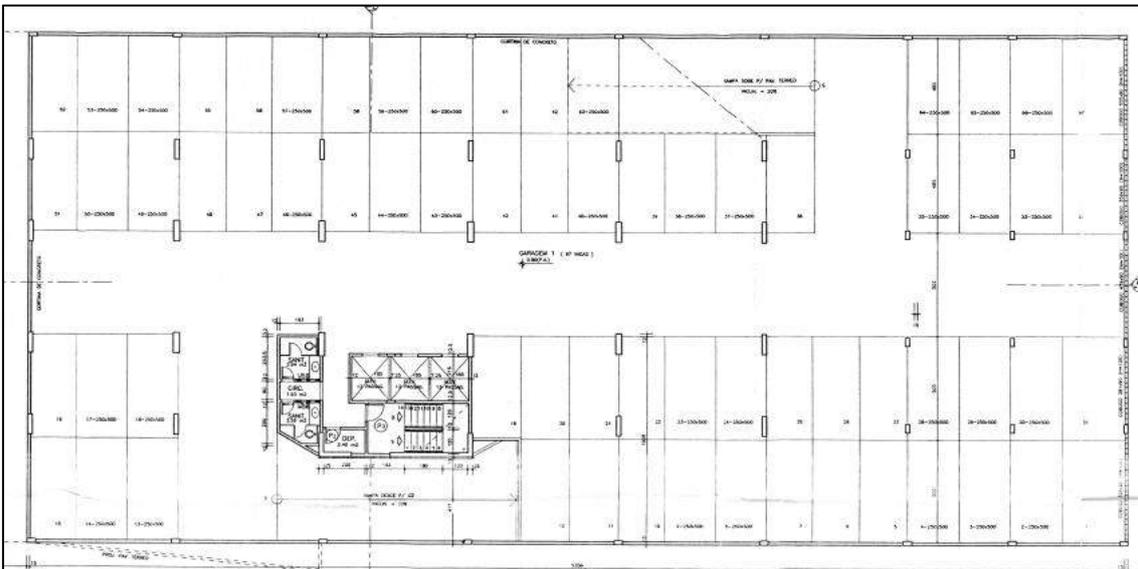
Situação 54. Pavimento térreo: Piso da garagem com trincas e rachaduras, além de armadura exposta, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado após procedimento elaborado por Profissional Habilitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2





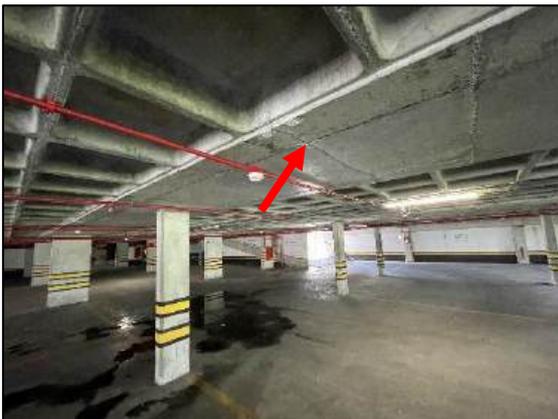
Situação 55. Pavimento térreo: Estrutura metálica de cobertura de veículos com elevada corrosão, recomenda-se proceder os reparos com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 2

3.5 PAVIMENTO GARAGEM 1

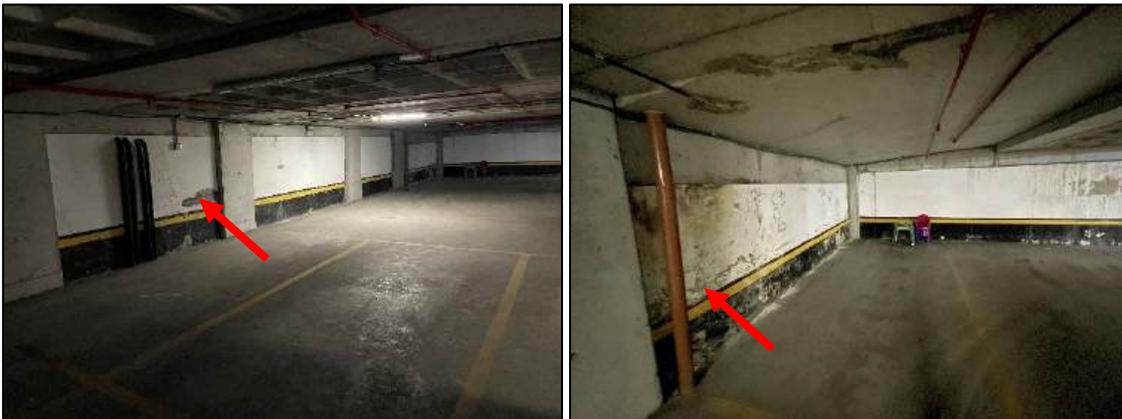




Situação 56. Pavimento Garagem 1: Estado geral

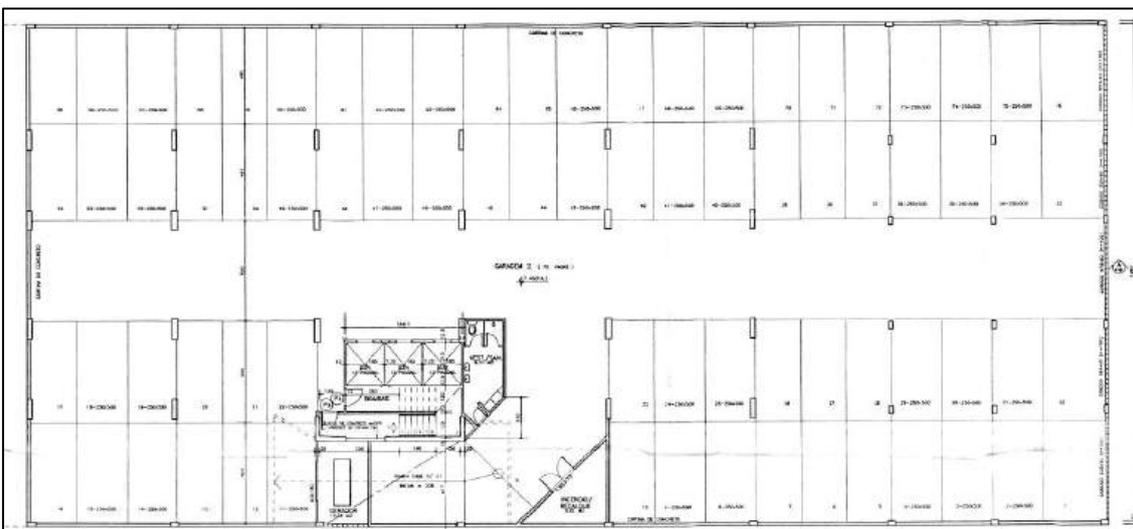


Situação 57. Pavimento Garagem 1: Teto da garagem com pequenas trincas, recomenda-se proceder os reparos com profissional capacitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



Situação 58. Pavimento Garagem 1: Contenções com marcas de infiltração do solo, recomenda-se proceder os reparos com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2

3.6 PAVIMENTO GARAGEM 2

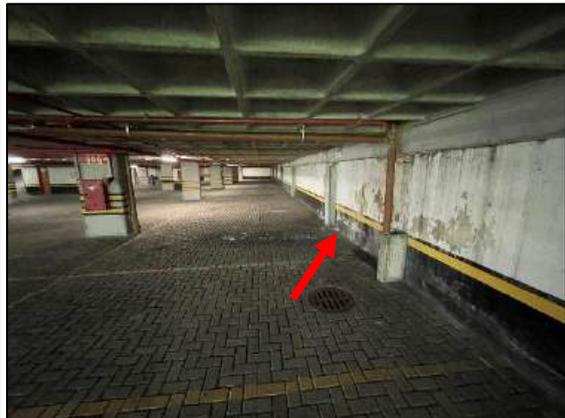




Situação 59. Pavimento Garagem 2: Estado geral



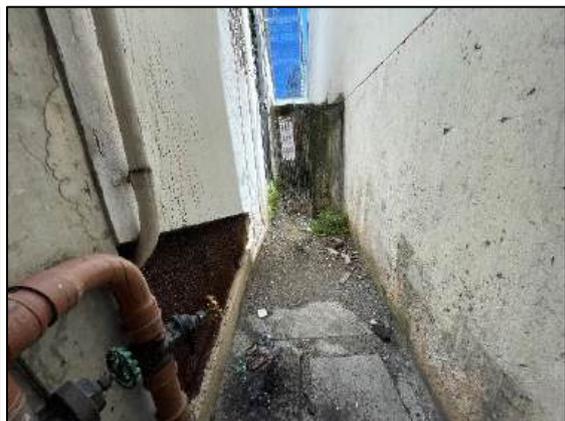
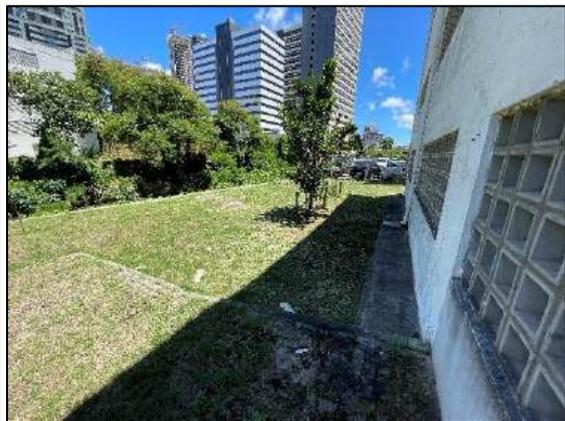
Situação 60. Pavimento Garagem 2: Estar de funcionários sem ventilação e espaço insalubre, recomenda-se instalar um exaustor. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



Situação 61. Pavimento Garagem 2: Contenções com marcas de infiltração do solo. Idem acima



Situação 62. Pavimento Garagem 2: Estrutura próxima à contenção com armadura exposta devido à exposição a umidade excessiva, recomenda-se proceder os reparos com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Endógena, Prioridade 2



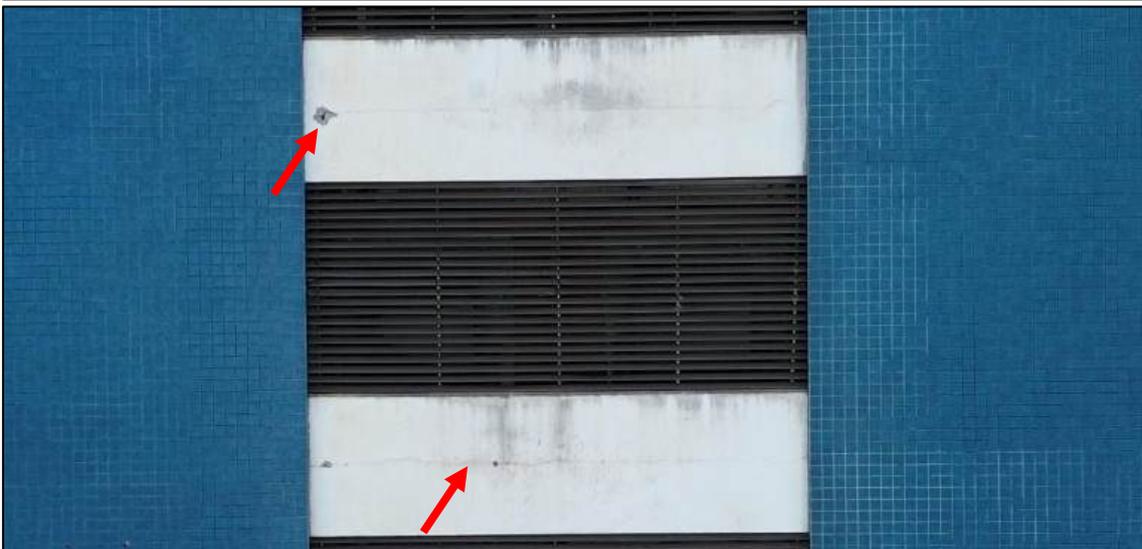


Situação 63. Pavimento Garagem 2: área externa deve ser mantida limpa e vistoriada para manutenção e operação dos sistemas. Irregularidade Exógena, Prioridade 3

3.7 FACHADAS



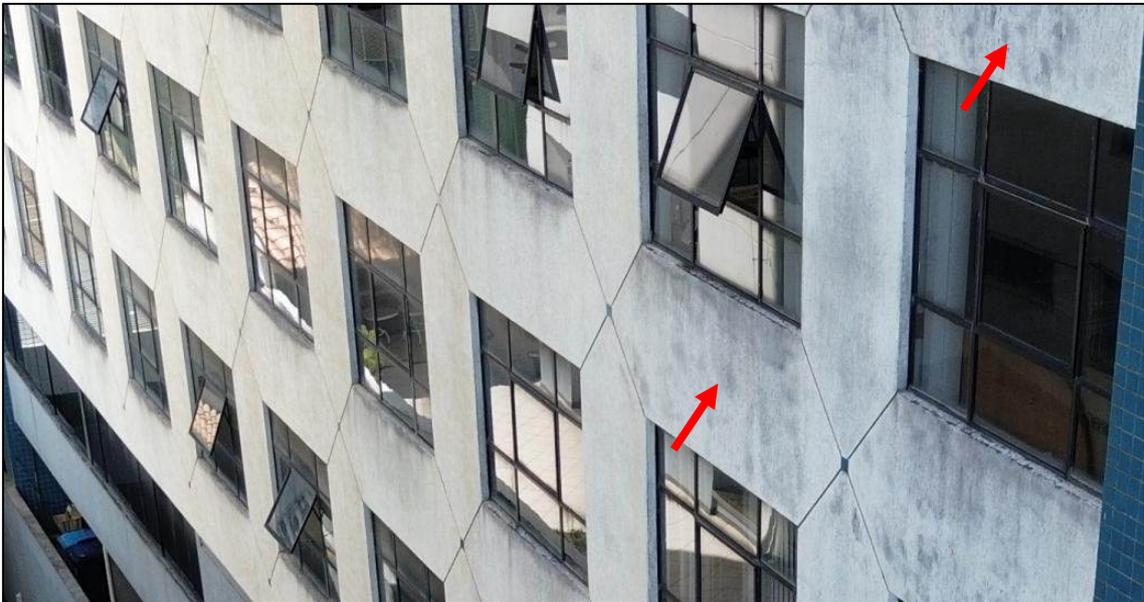
Situação 64. Fachada Frontal: Furo na fachada, fissura horizontal, pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



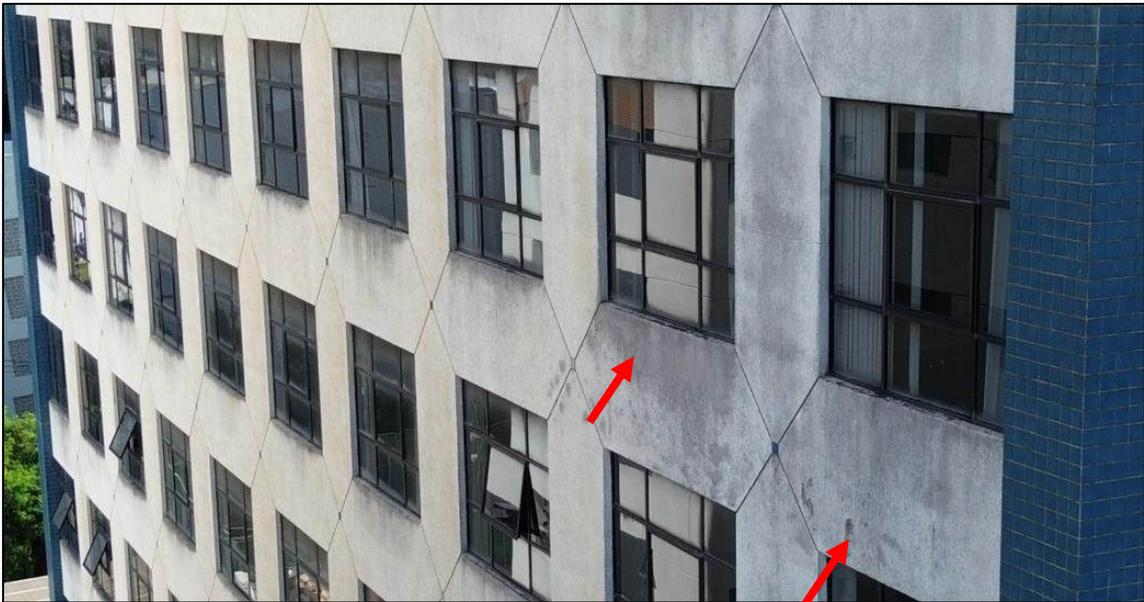
Situação 65. Fachada Frontal: Furo na fachada, brise mal fixada faltando réguas horizontais, pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 66. Fachada Frontal: Fissuras na fachada, brise mal fixada faltando régua horizontal, pastilhas faltando rejuntamento e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 67. Fachada Lateral Esquerda: Excesso de umidade em toda a fachada, pintura destacada, fissuras entre janelas, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 68. Fachada Lateral Esquerda: Excesso de umidade em toda a fachada, pintura destacada, fissuras entre janelas, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



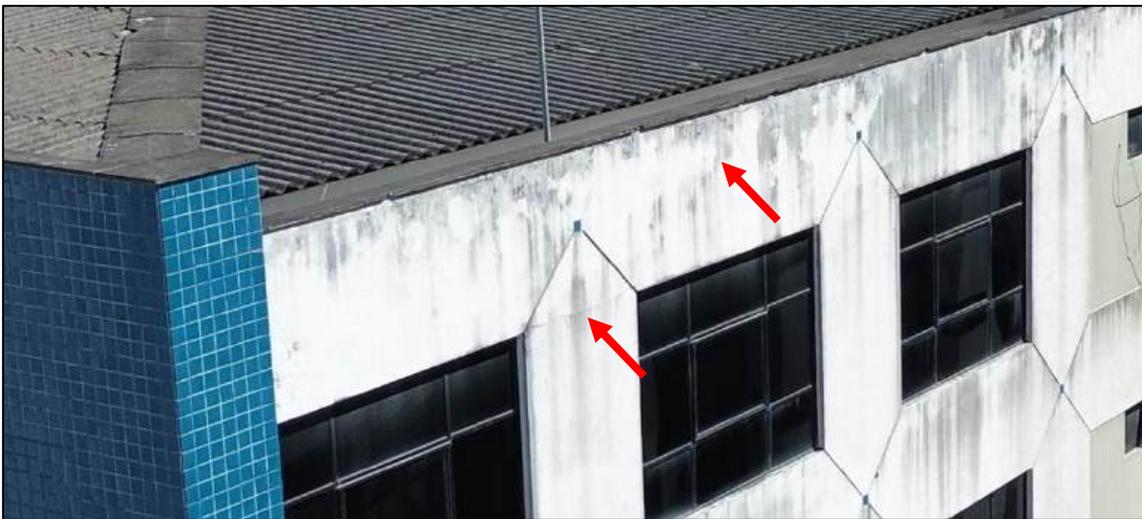
Situação 69. Fachada Lateral Esquerda: Excesso de umidade em toda a fachada, pintura destacada, fissuras entre janelas, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



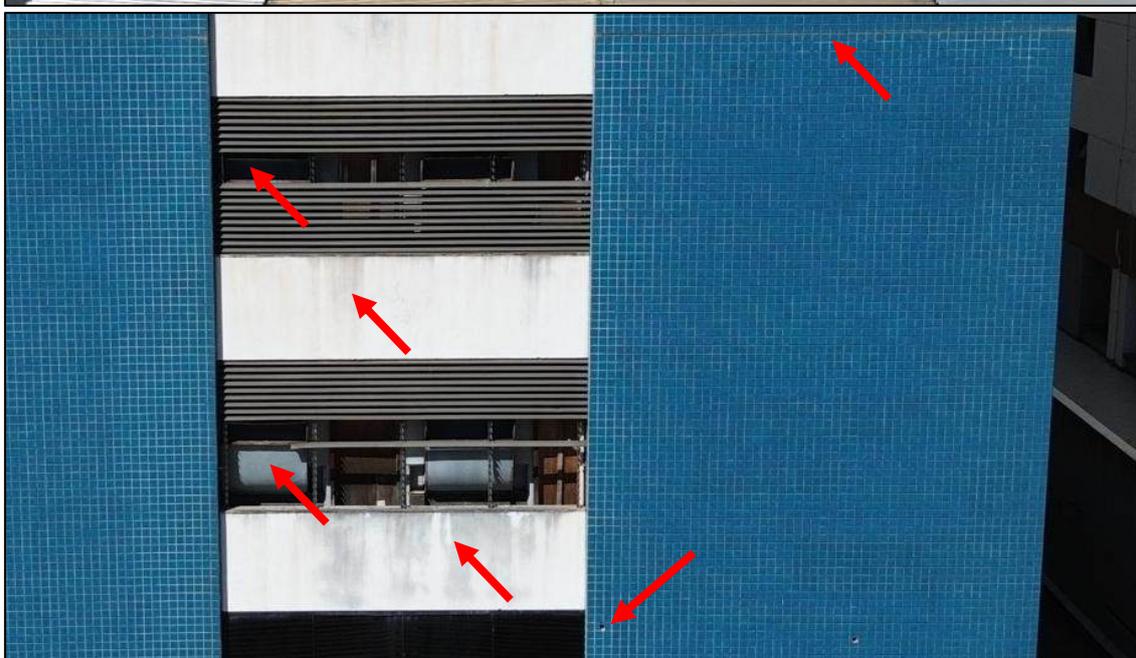
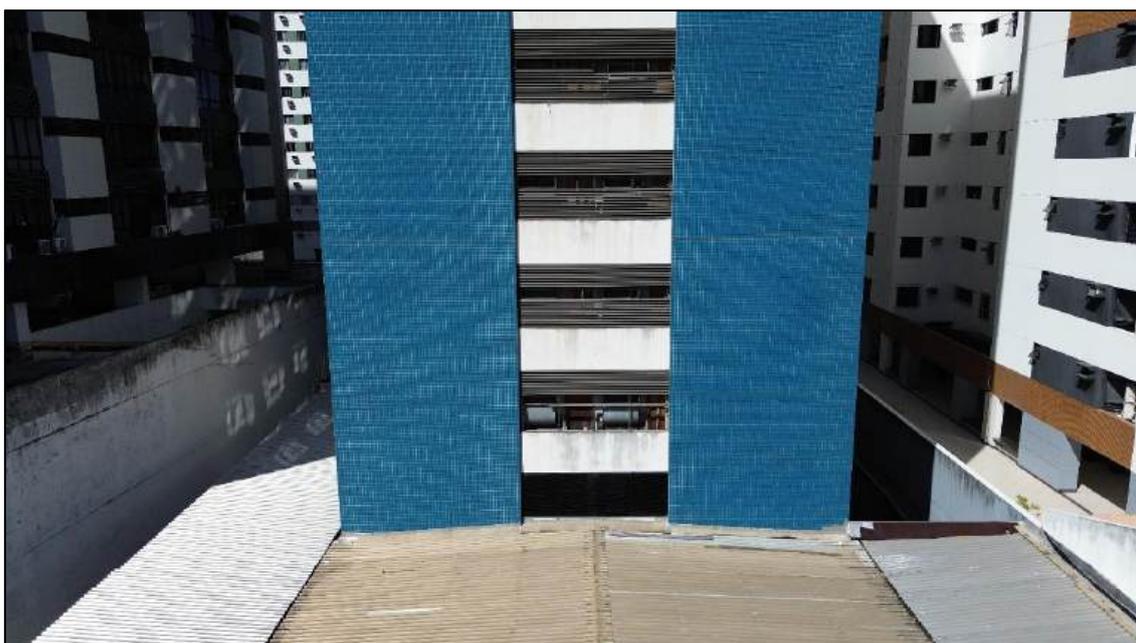
Situação 70. Fachada Lateral Direita: Pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



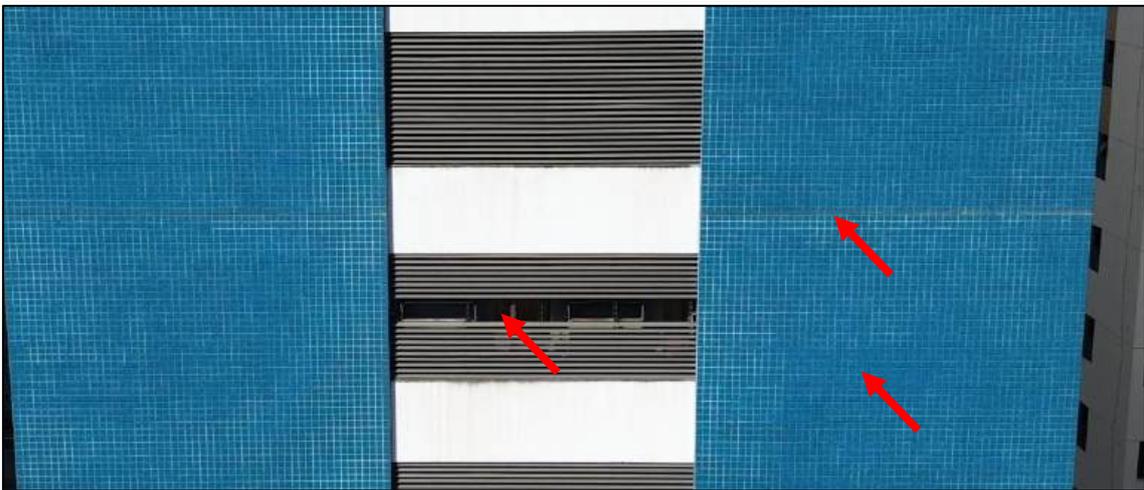
Situação 71. Fachada Lateral Direita: Pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica, fissuras na fachada e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



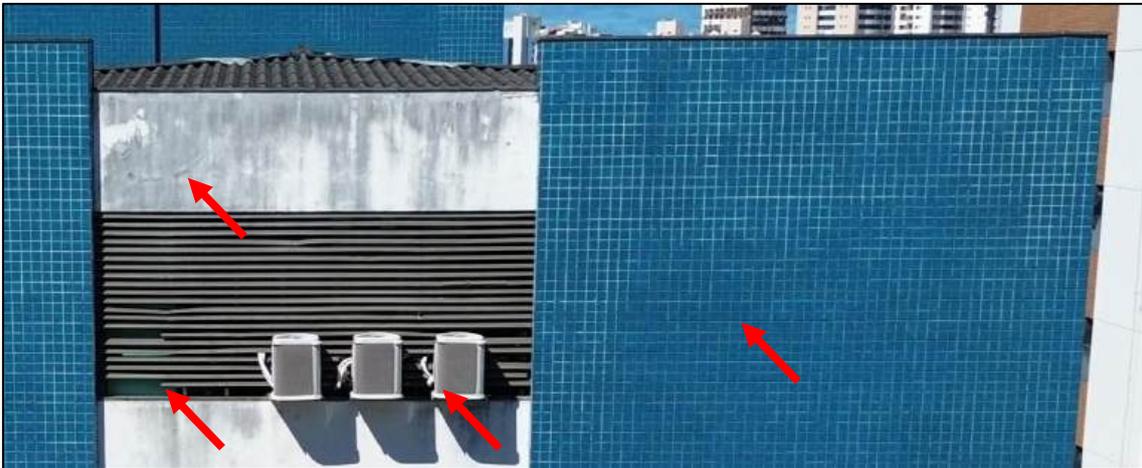
Situação 72. Fachada Lateral Direita: Pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica, fissuras na fachada e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 73. Fachada posterior: Buracos na fachada, pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica, fissuras na fachada, brise faltando peças e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 74. Fachada posterior: Pastilhas faltando rejuntamento, junta de dilatação sem proteção elastomérica, fissuras na fachada, brise faltando peças e umidade na pintura, recomenda-se proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 75. Fachada posterior: Pastilhas faltando rejuntamento, fissuras na fachada, brise faltando peças, equipamentos de condensadoras instaladas indevidamente na parte externa do brise e umidade na pintura, recomenda-se remover as condensadoras e proceder um serviço de revitalização da fachada com Empresa Especializada após orientação fornecida por Profissional Habilitado. Irregularidade Funcional, Prioridade 3



Situação 76. Fachada posterior: Visão geral da fachada posterior das garagens

4 LAUDO TÉCNICO ESTRUTURAL

Da análise da estrutura de concreto armado aparente nas garagens e nos pontos visíveis por todos os pavimentos, bem como nas alvenarias de vedação, não foram encontradas fissuras compatíveis com recalques estruturais, sobrecargas de uso ou mesmo necessidade de recuperação estrutural por conta de cobrimento inadequado de ferragem de pilares e vigas aparentes nas garagens, atestando a qualidade da execução dela, sua estabilidade, solidez e segurança.

Os pontos de necessidade de recuperação de fissuras indicadas ao longo deste Laudo são mínimos e compatíveis com a idade da edificação não prejudicando o bom desempenho da Estrutura. Eles devem ser tratados para garantir a integridade futura da estrutura, reduzindo possibilidade de novas intervenções.

Com relação à capacidade de carga das lajes, foi apurado, junto ao projetista estrutural, Francisco Peixoto, que as lajes suportam as seguintes sobrecargas:

- Garagens: 300 Kgf/m²;
- Playground: 300 Kgf/m²;
- Pavimento Tipo: 150 Kgf/m²;
- Cobertura: 100 Kgf/m².

5 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (ANEXOS)

5.1 PROJETOS DO CORPO DE BOMBEIROS (AVCB)



Civil Empresarial -
ÁREA DE OPERAÇÃO



Civil Empresarial -
CORTES.pdf



Civil Empresarial -
ISO GARAGEM 02.pdf



Civil Empresarial -
LOCALIZAÇÃO.pdf



Civil Empresarial -
Memorial Descritivo.PB



Civil Empresarial -
COBERTURA.pdf



Civil Empresarial -
PB GARAGEM 01.pdf



Civil Empresarial -
PB GARAGEM 02.pdf



Civil Empresarial -
PB MEZANINO.pdf



Civil Empresarial -
PB PAV. TIPO.pdf



Civil Empresarial -
PB TÉRREO.pdf



Civil Empresarial -
SELAGEM DE SHAFT:



Civil Empresarial -
SITUAÇÃO.pdf

Link para Download do Arquivo –

<https://www.dropbox.com/scl/fo/k2zk20gg4mrs5u2yewwbi/ADWCZRfEXjDaCeNxVnXgoxk?rlkey=5u6qlbdl2iewr9yna0gaje4ej&st=pd08zhe0&dl=0>

5.2 CONTRATO DE MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES



CONTRATO
THYSSENKRUPP.pdf

Link para Download do Arquivo –

<https://www.dropbox.com/scl/fi/419ftmkfjggww83pgqapn/CONTRATO-THYSSENKRUPP.pdf?rlkey=g4x6xsv6rwd5wwpl6346vyx02&st=83vgp5p6&dl=0>

5.3 PROJETOS DE ARQUITETURA



02 Esquema de
esgoto.pdf



01 Localização.PDF



03 Garagem 02.pdf



04 Garagem 01.pdf



05 Térreo e
Mezanino.pdf



06 Pavimento Tipo
e Casa de Máquinas



07 Corte AA.pdf



08 Corte BB
Fachada Leste.pdf



09 Fachada Sul e
Norte.pdf



Descritivo
Plantas.pdf

Link para Download do Arquivo –

<https://www.dropbox.com/scl/fo/be6bkwccfrhu3ifdqevih/AB7mP6qqn4>

[8P3US-](https://www.dropbox.com/scl/fo/be6bkwccfrhu3ifdqevih/AB7mP6qqn4)

[A01LT1Q?rlkey=95084opcadje4ku5ihgpqwiyv&st=eb8azku3&dl=0](https://www.dropbox.com/scl/fo/be6bkwccfrhu3ifdqevih/AB7mP6qqn4)

5.4 ART:



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251057377

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSE VIANA BRIM JUNIOR
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0500978115
Registro: 18852/D BA

Empresa contratada: JBRIM CONSULTORIA EM ENGENHARIA EIRELI
Registro : 001004868-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RUA EWERTON VISCO
Complemento:
Cidade: SALVADOR

Celebrado em: 18/03/2025
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

CPF/CNPJ: 20.010.452/0001-61
Nº: 290
Bairro: CAMINHO DAS ÁRVORES
UF: BA
CEP: 41820022

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOUTOR JOSE PEROBA
Complemento: COSTA AZUL
Cidade: SALVADOR
Data de Início: 10/03/2025

Bairro: STIEP
UF: BA
CEP: 41770035
Previsão de término: 21/03/2025

Nº: 251
Código: Não Especificado
Coordenadas Geográficas: -12.985142, -38.450321

Finalidade: Comercial
Proprietário: REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CPF/CNPJ: 20.010.452/0001-61

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE MATERIAIS MISTOS > #TOS_2.5.1 - DE ESTRUTURA DE MATERIAIS MISTOS	150,00	h
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	150,00	h

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração do Laudo de Inspeção Predial com o objetivo de identificar o estado geral de acabamento e Laudo Estrutural da Edificação e de seus sistemas construtivos.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

ABENC - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENGENHEIROS CIVIS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____

JOSE VIANA BRIM JUNIOR - CPF: 318.201.685-20
REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA - CNPJ: 20.010.452/0001-61

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publica/>

10. Valor

Valor da ART: R\$ 271,47 Registrada em: 20/03/2025 Valor pago: R\$ 271,47 Nosso Número: 60135143

A autenticação desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publica/>, com a chave: 9a4ed
Impresso em: 22/03/2025 às 14:20:59 por: , sp: 177.90.73.180



www.crea-ba.org.br

creaba@creaba.org.br

Tel: (71) 3453-8980

Fax: (71) 3453-8980



6 CONCLUSÕES:

Com relação ao estado geral dos sistemas componentes, detalhamos no corpo do presente Laudo os pontos de necessidade de manutenção.

Com relação aos Sistemas de impermeabilização, Sistemas de instalações hidrossanitárias (água fria, esgoto sanitário, águas pluviais etc.); Sistemas de instalação elétrica (Iluminação, luminárias de emergência etc.); Grupo Gerador; Elevadores; Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para raios); Sistema de combate a incêndio, Extintores e Hidrantes; Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas, drenagem etc.) e Sistemas mecânicos (motores, bombas, portões etc.); estão todos operantes, mas com pendências de manutenção no pontos onde detalhamos no corpo do presente Laudo.

Entendemos que todas as observações listadas neste Laudo de vistoria atestam a solidez da estrutura de concreto armado da edificação, contudo ressalvamos a necessidade de contatação de empresa para recuperação da estrutura metálica de cobertura da garagem térreo.

7 ENCERRAMENTO:

Este Laudo foi desenvolvido por solicitação de REFA- Empreendimento Imobiliário, CNPJ: 20.010.452/0001-61, Rua Ewerton Visco, 290, Caminho das Árvores, Salvador – BA CEP 41.620-222, e contempla o parecer técnico dos subscritores, elaborado com base nos critérios da ABNT NBR 18.747.

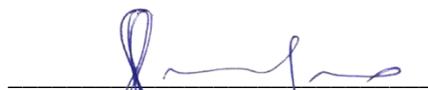
Salvador, 20 de março de 2025



Eng. José Viana Brim

Engenheiro Civil – CREA-BA 18-852-D

Equipe JBrim



Eng. Geraldino Lopes

Engenheiro Civil – CREA-BA 3000059042

Equipe JBrim