
LAUDO TÉCNICO DE REFORMA RESIDENCIAL

Condomínio Vivaz Magarça

Apartamento 302 – Bloco 07

Sumário

I. INTRODUÇÃO	3
II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2.1. Identificação:.....	3
2.2. Realização do Relatório:	3
2.3. Data da Vistoria:.....	3
2.4. Objeto da Inspeção:.....	3
III. OBRAS PREVISTAS	6
IV. METODOLOGIA:	8
V. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS	9
VI. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS AMBIENTES	9
VII. CONCLUSÃO	11
VIII. ENCERRAMENTO.....	11

I. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de reforma residencial, foi solicitado por Monique Moraes da Silva, proprietária do apartamento 302, bloco 7, do Condomínio Vivaz Magarça, situado na Estrada do Magarça, 1553 – Bairro Guaratiba - Rio de Janeiro e tem seu conteúdo embasado na em atendimento ao disposto na Norma de reformas NBR 16280:2015 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que vigora desde 19/09/2015 e dispõe de regras gerais para o acompanhamento técnico específico em obras de reformas na construção civil.

Este trabalho consiste num acompanhamento e orientação técnica durante o período de execução da reforma, tendo como escopo um diagnóstico e controle sobre a mesma, identificando e tratando as possíveis falhas que possam afetar a integridade da estrutura predial, oferecendo riscos a habitabilidade de toda edificação.

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. Identificação:

Edificação: Vivaz Magarça Cbr 079 Empreendimentos Imobiliários LTDA

Endereço: Estrada do Magarça, 1553 – Bairro Guaratiba - Rio de Janeiro/RJ

Apartamento: AP302 3º Andar – Bloco 07

Construção / incorporação: Grupo Cyrela

2.2. Realização do Relatório:

Responsável: Engenheiro Civil BRUNO ALMEIDA E SILVA – CREA/RJ: 2005108251

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica: n.º 2020240056460

2.3. Data da Vistoria:

A vistoria técnica nas dependências do apartamento n.º 307, Bloco 07, Condomínio Vivaz Magarça, foi realizada no dia 27 de fevereiro de 2024, no período da manhã.

2.4. Objeto da Inspeção:

O edifício denominado Condomínio Vivaz Magarça, foi construído no período entre os anos de 2021 e 2023, e a unidade autônoma denominada apartamento n.º 307 foi entregue ao proprietário em fevereiro/2024, constituído por 01(uma) sala jantar/estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01(uma) cozinha, 01(uma) área de serviço e área de circulação. A unidade autônoma possui uma área construída de 42,30 m², com as seguintes características construtivas: Os edifícios foram erguidos de acordo com o sistema construtivo “alvenaria estrutural”. Neste sistema construtivo, as paredes têm função de suportar cargas do edifício.



Figura 1 - Planta do imóvel

Fonte: <https://img.cyrela.com.br/imoveis/2328/galeria/2408x1080-08-06-2021-14-03-35-620801-347x368.png>



Figura 2 - Planta geral do condomínio

Fonte: <https://img.cyrela.com.br/imoveis/2328/galeria/2408x1080-08-06-2021-14-03-49-354778-347x368.png>

III. OBRAS PREVISTAS

3.1. REVESTIMENTOS CERÂMICOS

A obra foi entregue pela construtora no contra-piso, sendo necessário a regularização com argamassa e assentamento de porcelanato, nos 02 (dois) quartos, sala e corredor de acesso.

O assentamento de pisos, nas áreas citadas acima, será realizado com argamassa tipo AC2* com dupla camada (camada de argamassa no tardo do piso + camada no substrato) com utilização de desempenadeira dentada de no mínimo 6mm, respeitando as juntas especificadas pelo fornecedor do porcelanato (embalagem) para que estas absorvam as movimentações causadas pela absorção de água e movimentação por dilatação térmica das estruturas do prédio.

* Argamassa AC2 (AC-II): é indicada para assentamentos de peças cerâmicas/porcelanatos em ambientes internos, aguenta melhor mudanças de temperatura. Assim, a AC2 é indicada para revestimentos externos que serão expostos ao clima, além de piscinas de água fria e porcelanato.

3.2. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / HIDRÁULICAS / ESGOTO

A obra foi entregue pela construtora com essas instalações finalizadas, não sendo necessário nesse momento a realização de nenhuma modificação.

3.3. ILUMINAÇÃO

Preparação de infra-estrutura e instalação da iluminação, spots e luminárias embutidos ou fixados no teto rebaixado com o sistema de placas de gesso acartonado. Algumas fixações serão realizadas na laje superior, para suportaço do forro (sobre carga normalmente prevista no dimensionamento das edificações).

3.4. FORRO DE GESSO ACARTONADO

Os ambientes que receberão o forro de gesso acartonado serão nos 02 (dois) quartos, sala, corredor de acesso e cozinha.

Recomendações:

- a. Estes serviços deverão ser realizados por empresa especializada.
- b. Na instalação e/ou alteração do forro de gesso, não utilize “finca pino” maiores que 2cm de comprimento para não danificar a estrutura das lajes.
- c. Para fixação de qualquer elemento, é necessário utilizar buchas e parafusos próprio para este tipo de parede/teto, além de ser necessário reforço de acordo com o elemento a ser colocado. Os objetos com até 10kg, podem ser fixados

diretamente na placa de gesso utilizando-se buchas plásticas ou metálicas de expansão ou basculantes. Objetos com até 18kg, devem ser fixados nos montantes da parede, com buchas metálicas basculantes. Para objetos de até 30 kg, devem ser previstos reforços em madeiras ou metálicos, incorporados internamente à estrutura da parede. Para todos os casos, respeitar um espaçamento mínimo de 0,4m entre buchas.

- d. Atenção em especial para o sistema de Gás Canalizado, assim como para a ventilação mínima de normatização para o sistema de aquecedor a gás.

3.5. EQUIPAMENTO A GÁS

Atentar-se na instalação do fogão tipo cooktop, o ponto de gás abaixo da pia deverá ter uma ventilação permanente para não enclausurar o gás num possível vazamento.

3.6. SOBRECARGA NAS ESTRUTURAS

Como regra geral, não estocar o material de obra em um único ponto das lajes, sempre colocar os materiais divididos em lotes de no máximo 100kg/m², exemplo mais que 2 sacos de cimento em um quadrado de 1,0m x 1,0m. A sobrecarga da laje pode ocasionar fadiga precoce a estrutura diminuindo seu tempo de vida útil, e dependendo do excesso de carga pode causar até mesmo uma ruptura na mesma.

NÃO sobrecarregue as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, pois a sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação (carga uniforme admissível das lajes: 200 kg/m²).

Os demais ambientes não serão modificados, e manterão as configurações entregues pela construtora exceto pela substituição dos revestimentos e rebaixamento do teto com forro de gesso acartonado.

ATENÇÃO: São terminantemente proibidas reformas no apartamento que envolvam aberturas de rasgos ou vãos de quaisquer dimensões (passagens, portas ou aparelhos de ar condicionado) nas paredes estruturais e lajes. Há risco de ocasionar danos sérios e irreparáveis à segurança.

3.7. DISPOSIÇÕES GERAIS

Todo o serviço deverá ser executado por profissionais qualificados e habilitados.

Em caso de dúvidas consultar as recomendações contidas no manual do proprietário.

IV. METODOLOGIA:

4.1. Critério Utilizado

A inspeção está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco”, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança e preservação estrutural da edificação.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

4.2. Escopo para análise

✓ GRAU DE RISCO CRÍTICO IMPACTO IRRECUPERÁVEL:

É aquele que provoca danos contra a segurança das pessoas, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

✓ GRAU DE RISCO REGULAR IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL

É aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

✓ GRAU DE RISCO MÍNIMO IMPACTO RECUPERÁVEL

É aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

4.3. Documentação Analisada

Os documentos técnicos disponibilizados pelo contratante para análise e consulta foram os seguintes:

- ✓ Planta baixa da unidade autônoma
- ✓ Escopo da reforma realizada

Obs. Manual do proprietário não entregue pela construtora.

V. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

Os seguintes sistemas construtivos do apartamento foram inspecionados em seus elementos aparentes, considerando a documentação e as informações fornecidas:

- ✓ Estruturas de Alvenaria estrutural: integridade das paredes;
- ✓ Vedação e/ou paredes sem função estrutural: Integridade da parede e modelo do sistema a ser utilizado para vedação;
- ✓ Instalações Elétricas: dimensionamento de fios e disjuntores para atender a modificação e posição mais adequada para ajustes das tomadas e pontos de antenas;
- ✓ Revestimento: Condições do piso e paredes para o assentamento do revestimento e tipo de revestimento a ser aplicado.

VI. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS AMBIENTES

Apresentamos o registro fotográfico das dependências do apartamento:

a. Sala de estar/jantar



Figura 3 - Piso existente

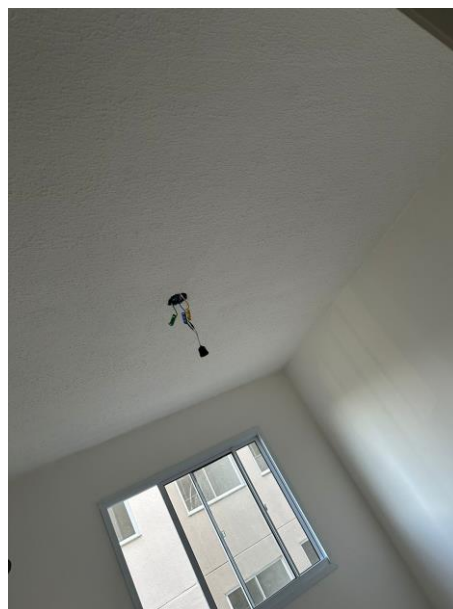


Figura 4 - Laje existente

b. Cozinha

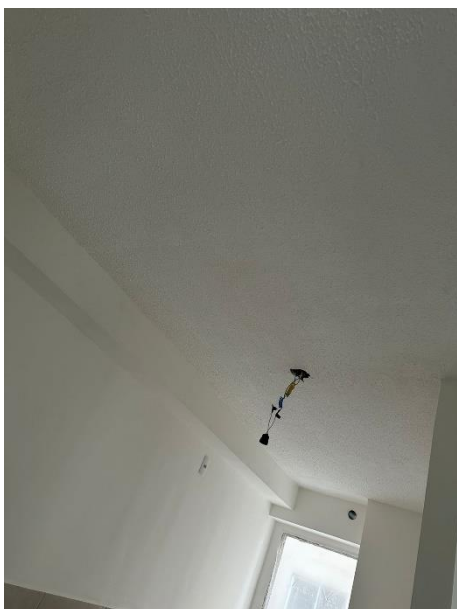


Figura 5 - Laje existente



Figura 6 - Piso existente

c. Quartos



Figura 7 - Qt01 - Piso existente



Figura 8 - Qt02 - Piso existente

VII. CONCLUSÃO

Com base nas informações e documentos fornecidos pelo proprietário e análise técnica realizada “in loco”, as alterações e reformas a serem realizadas no apartamento não comprometem a integridade da estrutura e não oferecem riscos ao edifício e seus moradores desde que obedecido os procedimentos descritos neste laudo técnico.

VIII. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Inspeção de predial, do apartamento 302 do bloco 07 localizado no Condomínio Vivaz Magarça, é composto por 11 (onze) folhas impressas e numeradas, sendo elaborado pelo Engenheiro Civil Bruno Almeida e Silva, que o subscreve.

O presente laudo acompanha a ART **2020240056460**.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2024,

Bruno Almeida e Silva
Engenheiro Civil
CREA/RJ: 2005108251