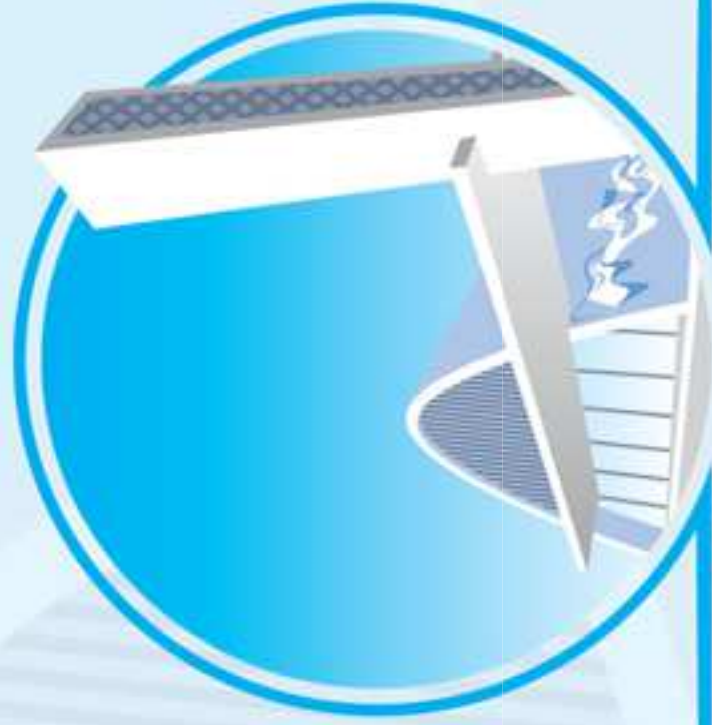




XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

VISTORIA CAUTELAR COMO FUNDAMENTAÇÃO DO PROCESSO JUDICIAL

RISCOS QUANTO A INADEQUADA IDENTIFICAÇÃO DE PATOLOGIAS

Engº Civil Elcio Avelar Maia



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

PERÍCIAS DE MEIA HORA: O QUE PARECE, MAS NÃO É!!



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



RESIDÊNCIA COM RACHADURAS



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



RESIDÊNCIA COM RACHADURAS



Definição em laudo: trincas de movimentação estrutural



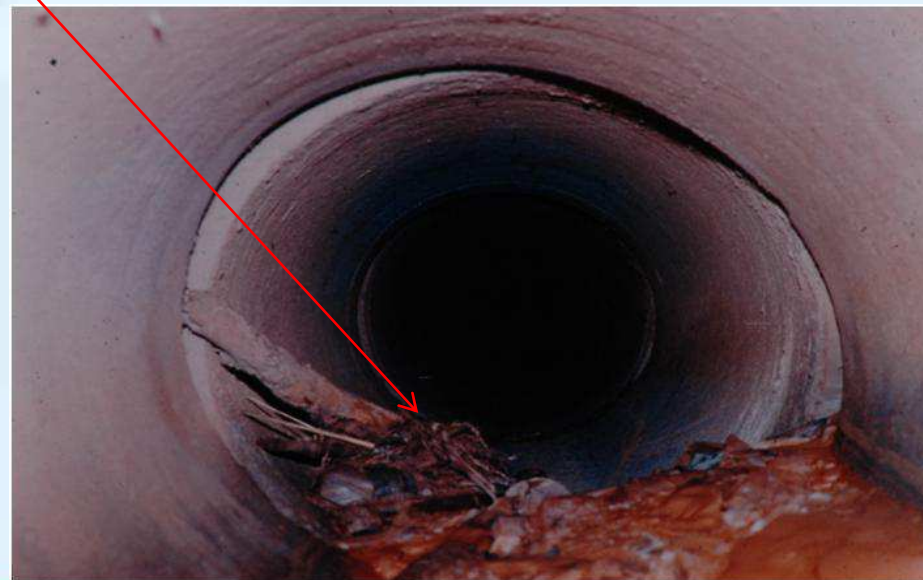
XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



RESIDÊNCIA COM RACHADURAS

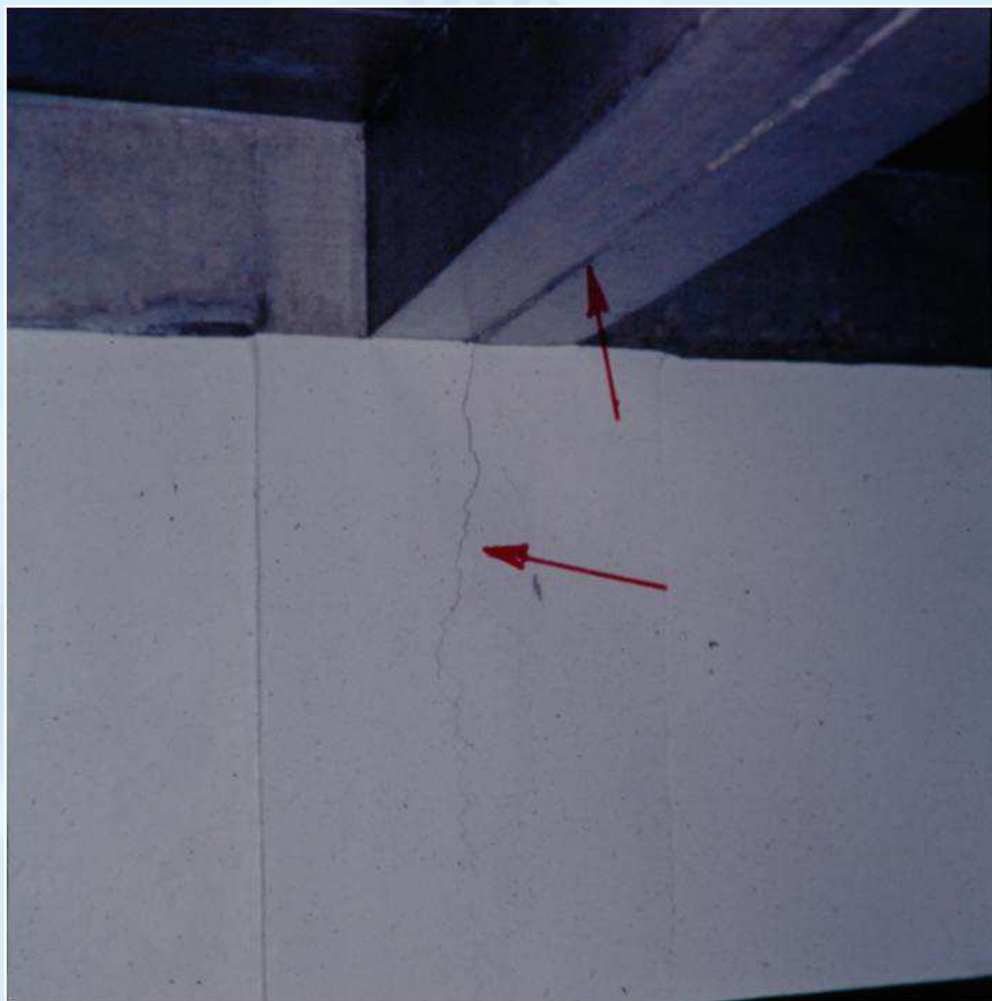
Cx. coleta

**Causa apurada em vistoria
judicial: recalque devido a
infiltração de água pluvial da
rede pública**



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



Citação em laudo: rachadura estrutural em parede

Classificação do risco: alta

Verificação no local: argamassa e pintura aplicada sobre junta de dilatação



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



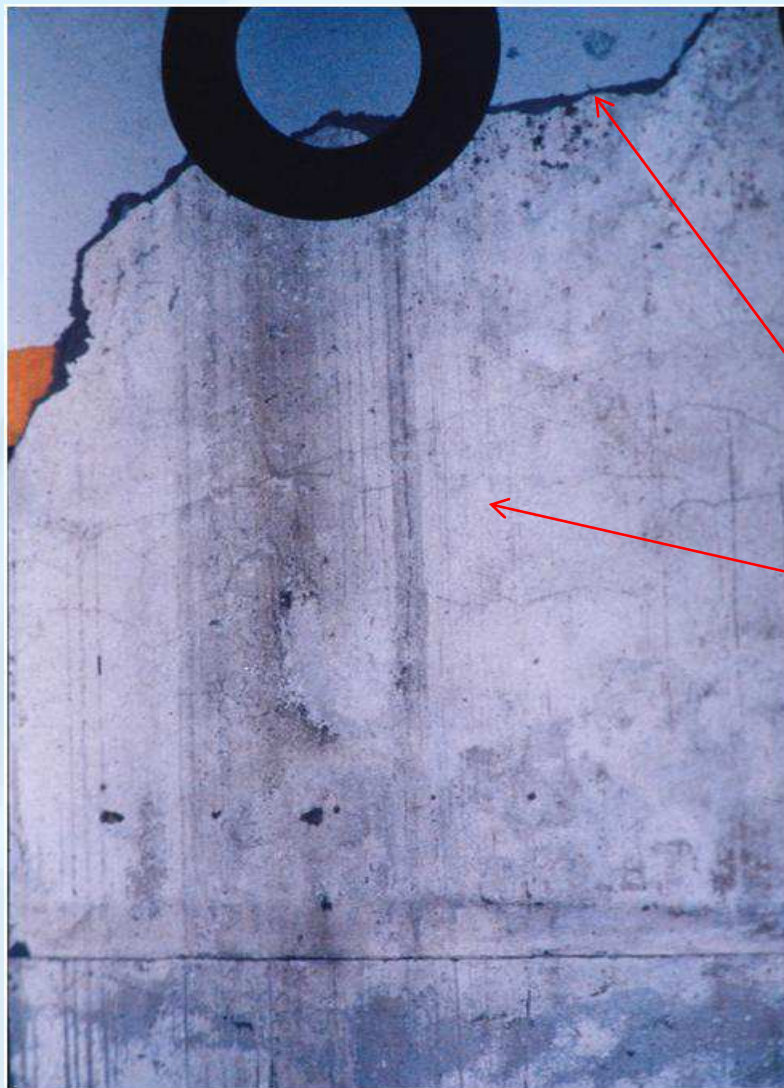
**Citação em laudo: rachaduras
no muro de divisa – risco de
desabamento**



Detalhes



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

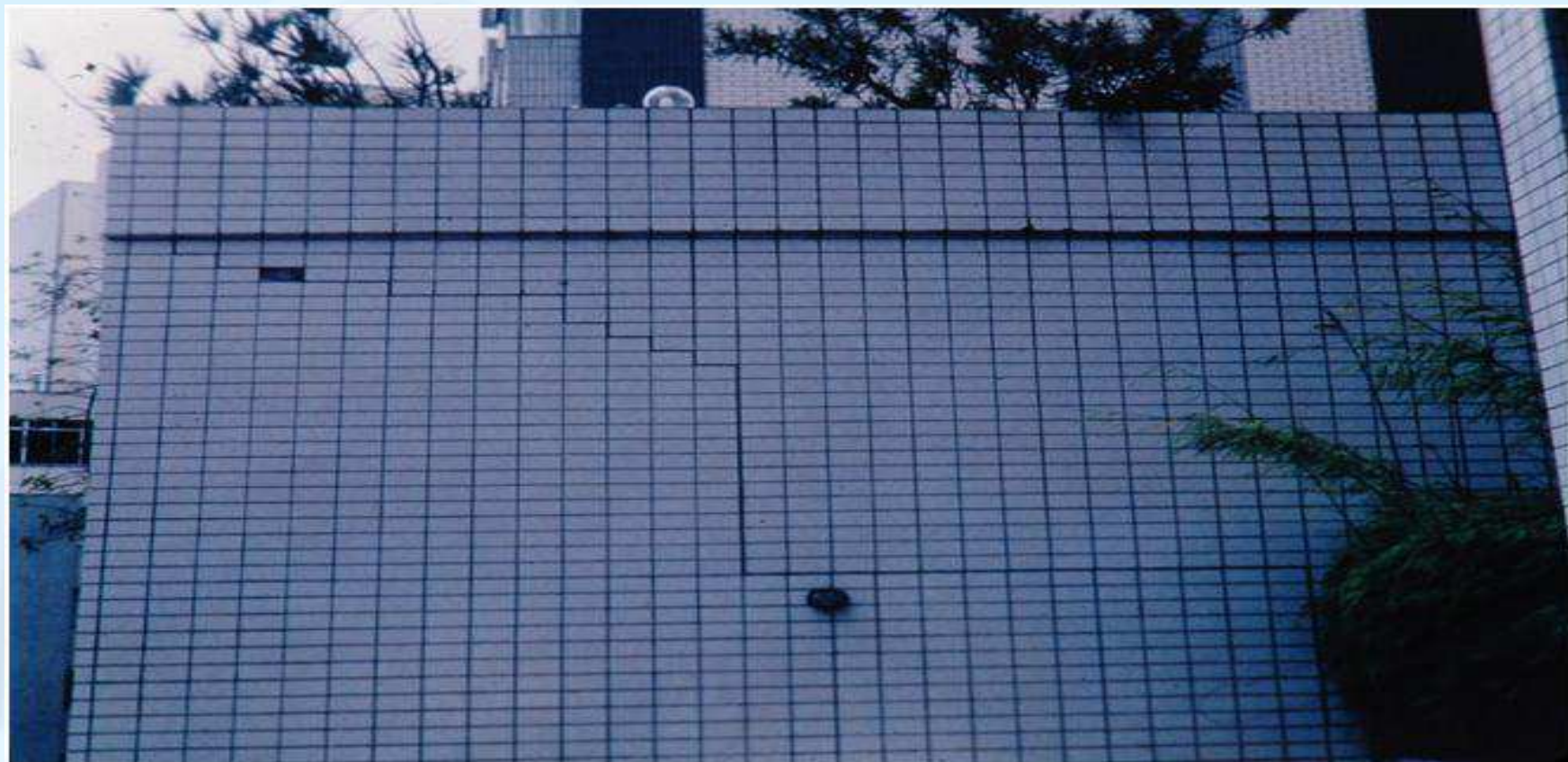


**Causa apurada em vistoria
judicial: desprendimento do
revestimento (reboco) aplicado
sobre parede pintada com látex
(pelo Condomínio)**



XVIII COBREAP

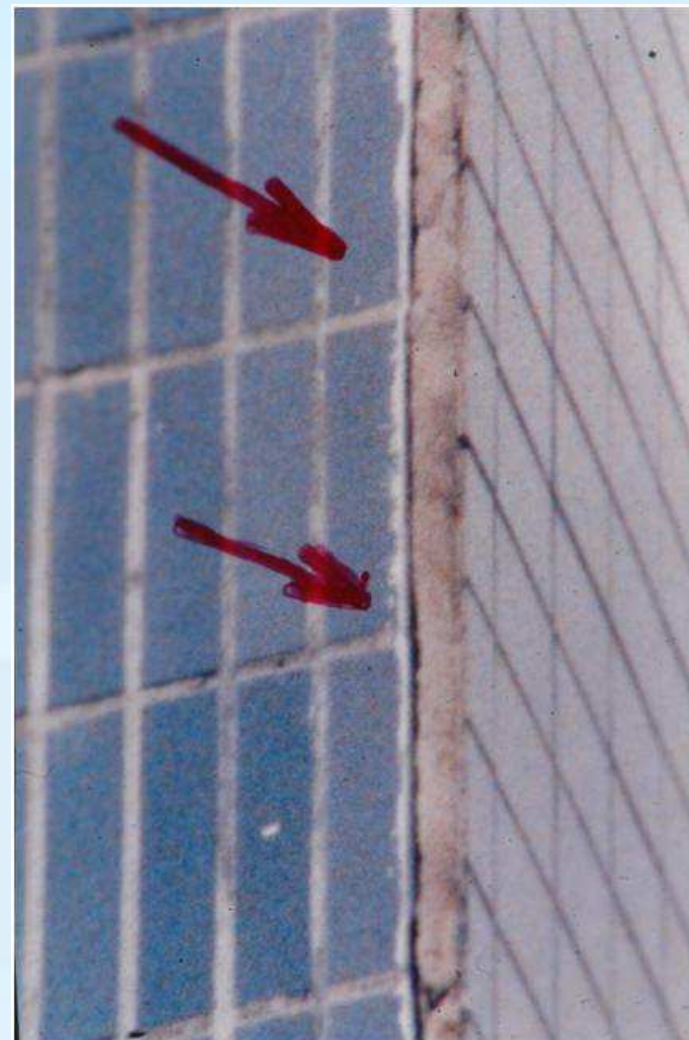
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



Definição no Laudo Cautelar: rachadura em muro de divisa



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



**Causa apurada na vistoria judicial:
deslocamento do revestimento
cerâmico**



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



**Citação Laudo de Vistoria Cautelar:
infiltração generalizada na laje devido
a deficiência da impermeabilização**

**Jardim no nível
superior**



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



**Pesquisa realizada no trabalho de vistoria judicial: raízes
de plantas inadequadas ao jardim sobre a laje
(modificado pela Síndica do Condomínio)**



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Vista frontal da alvenaria com um ponto de ocorrência de rachadura junto ao pilar decorrente de movimentação estrutural na torre 1

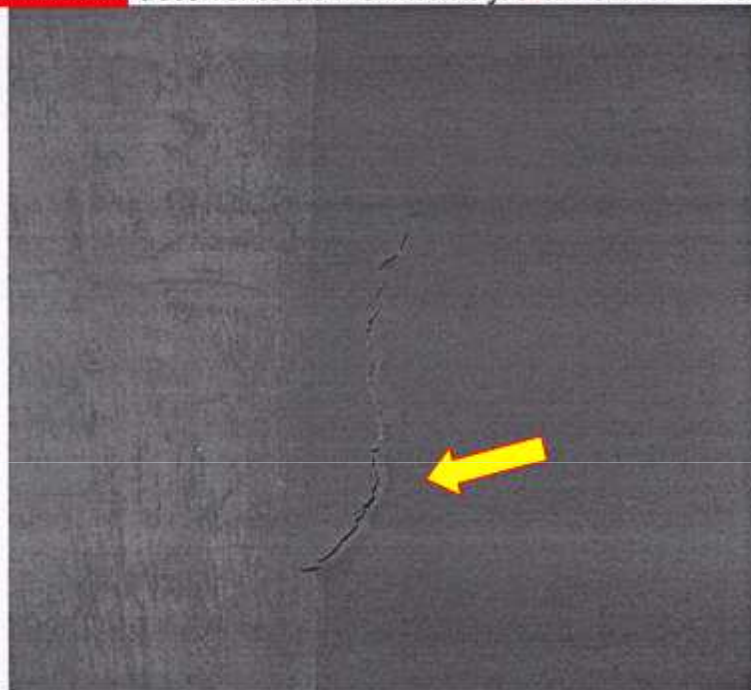


Foto fl. 22 (nota: a foto está invertida no laudo)

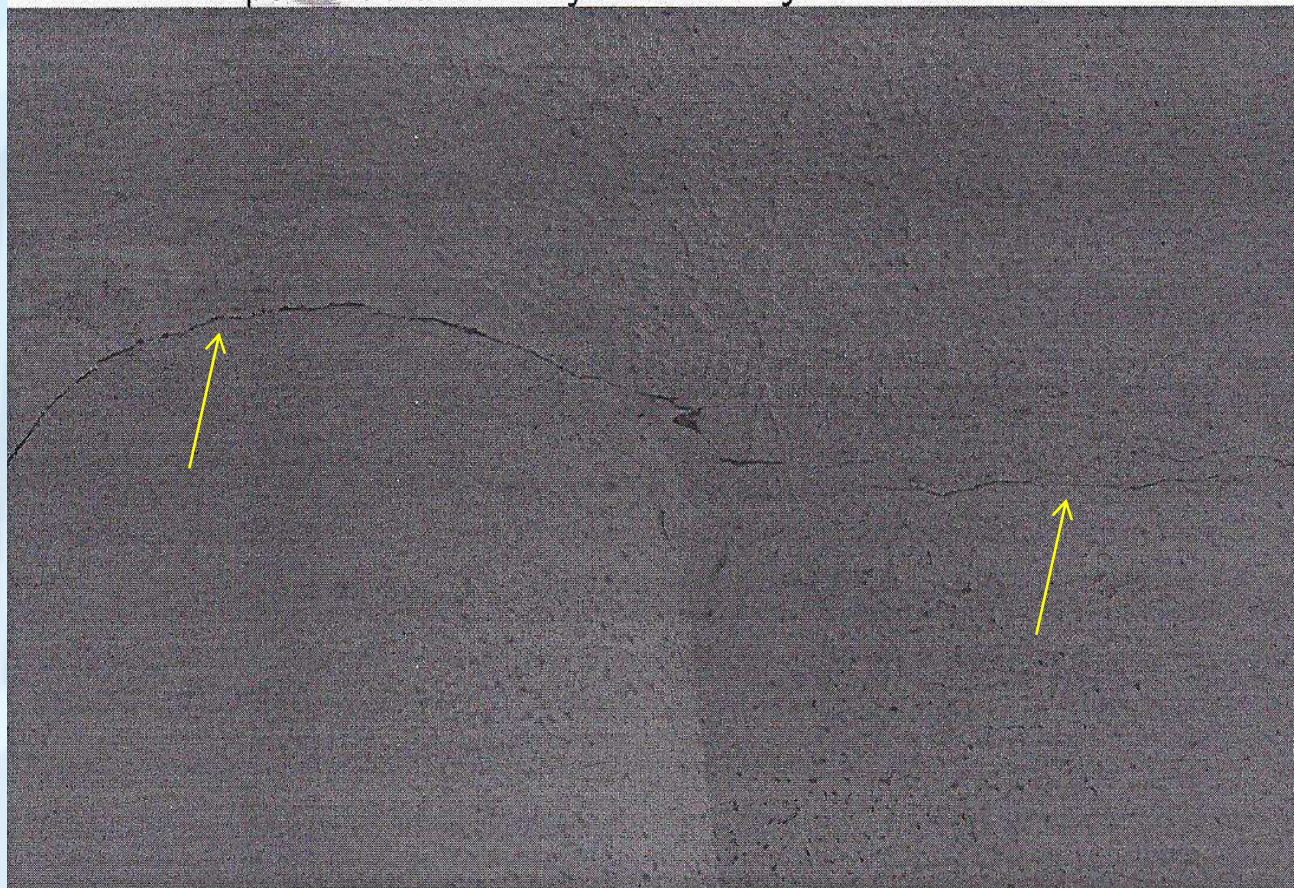


Na realidade, desprendimento do reboco junto de uma viga
(Fonte: acervo do Perito)

Laudo de Vistoria
Cautelar

Vistoria judicial

Vista inferior de outro pilar da praça de lazer contendo trinca no seu ponto de sustentação com a laje de cobertura.



**Laudo de Vistoria
Cautelar**

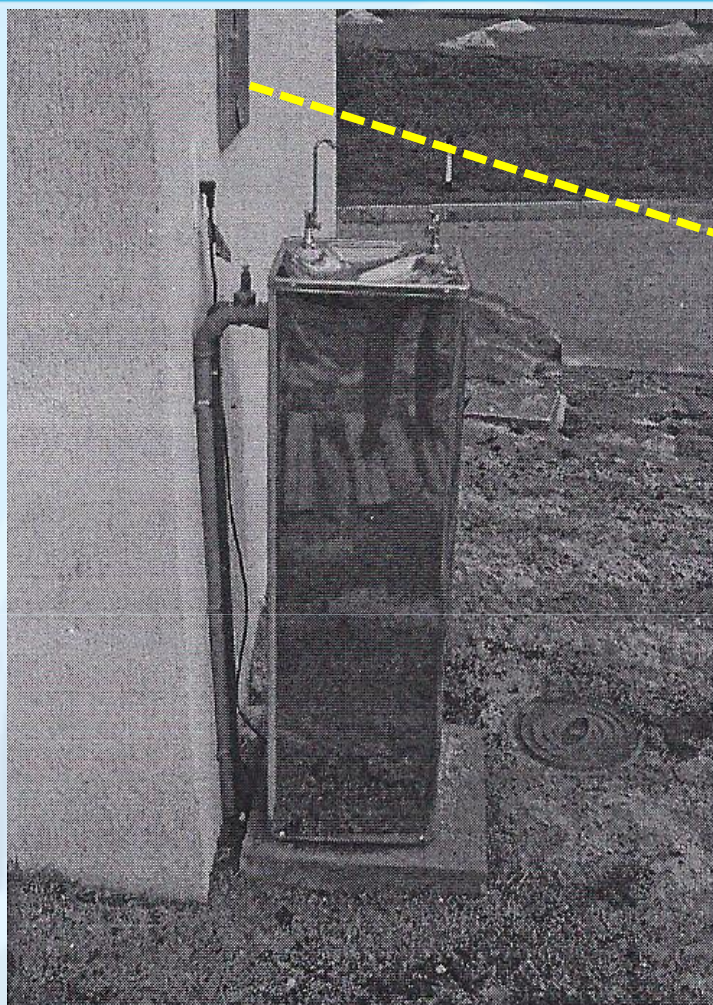


**Vistoria judicial: laje
repintada sobre junta
de dilatação**



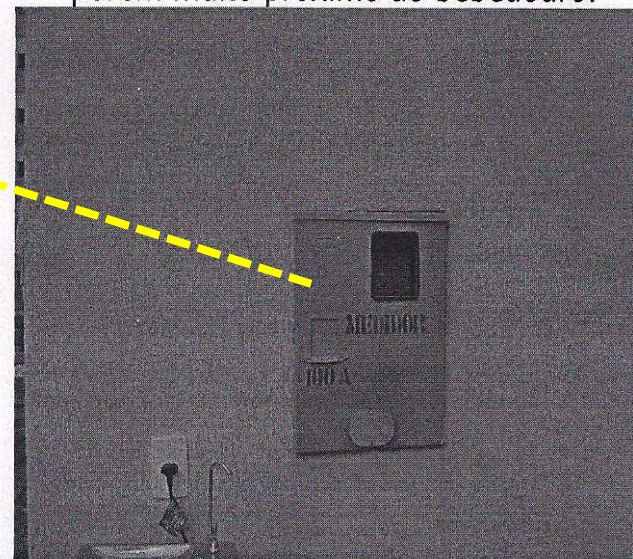
**Novo mastique e
repintura**





Vista lateral de um bebedouro da área de churrasqueira contendo as suas redes hidráulicas externas e o ponto de energia também exposto à chuva.

Vista frontal de um medidor de energia junto a área da churrasqueira porém muito próximo ao bebedouro.



**Do Laudo de
Vistoria Cautelar**



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



Local na entrega
do prédio



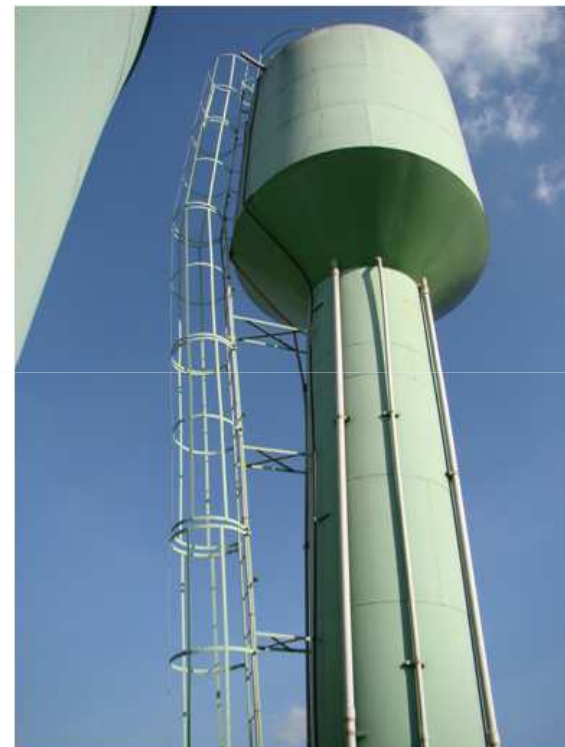
XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Vista parcial da escada de acesso totalmente sem alinhamento vertical.
Será necessário executar uma plataforma de transferencia para modificar
o alinhamento vertical.



**Do Laudo de
Vistoria Cautelar**

Observações: Conforme citado, a escada é parte componente do reservatório, produzido em versões diferentes dependendo da capacidade de armazenamento por várias fábricas e facilmente verificado em uma singela busca na internet, conforme mostrado. Dependendo do volume a ser armazenado, a escada tem alinhamentos diferentes.



Fonte: acervo do perito

**Do parecer Técnico
da Construtora**

Vista frontal de um registro em acentuado processo de corrosão



Foto fl. 32



Fonte: acervo do perito

Observações:

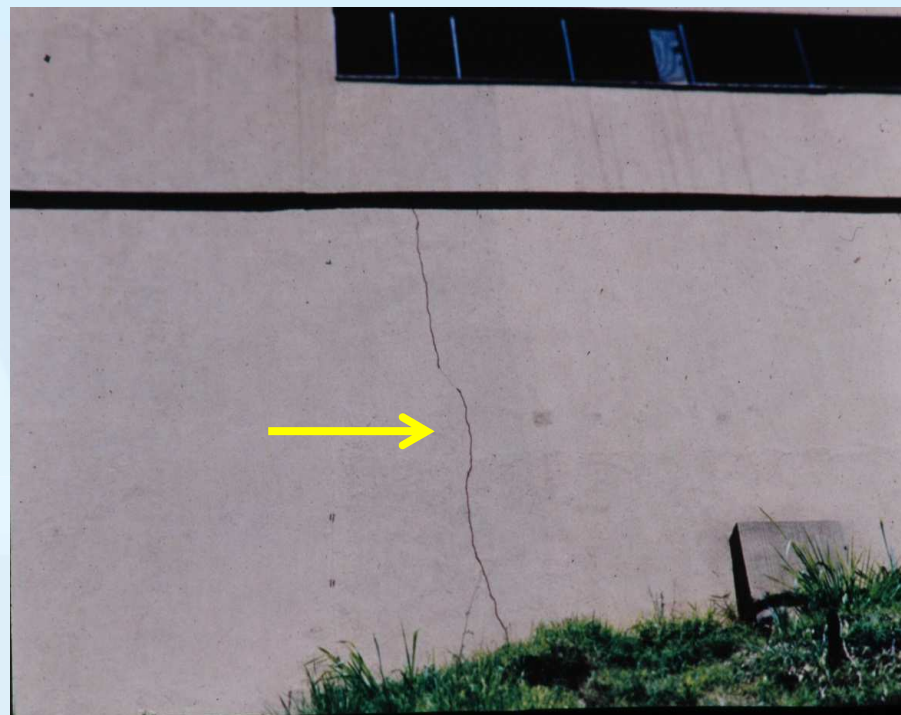
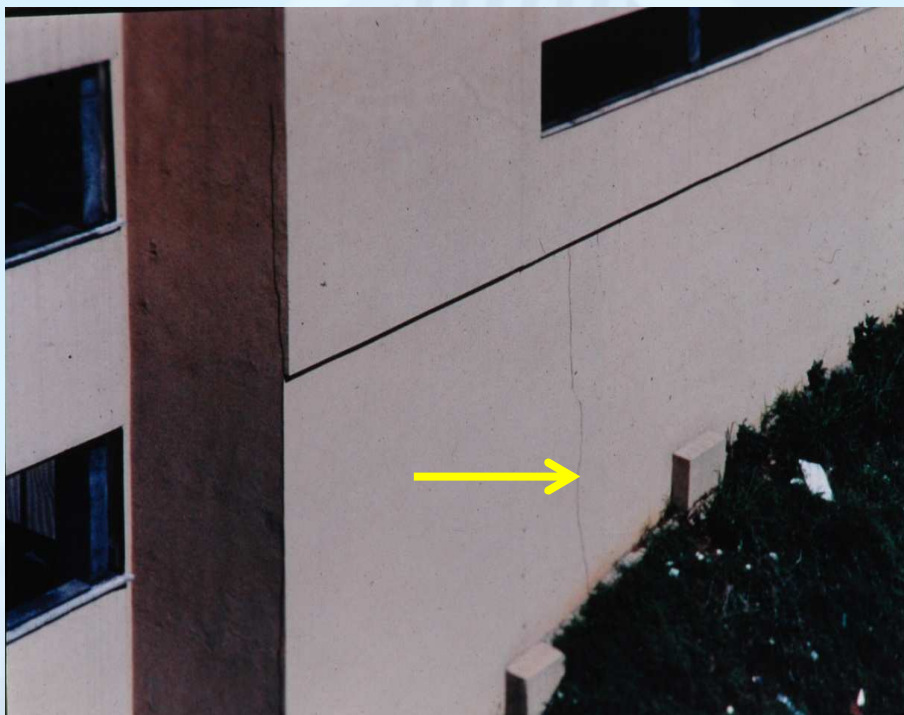
- 1) Houve engano na afirmação: o “*processo de corrosão*”, na realidade deve-se a cor (“bronze”) do material de que é feito o registro.
- 2) Percebe-se pequeno vazamento no acoplamento do registro, fato ligado à manutenção pelo Condomínio.

**Do Laudo de
Vistoria Cautelar**

**Do parecer Técnico
da Construtora**



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



**Do Laudo de Vistoria Cautelar: trincas na
fachada posterior**



Da vistoria judicial: CUPIM!!!



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

E, FINALMENTE,



O “ESCORAMENTO PORRETA” DA LAJE!!!



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

MUITO OBRIGADO!

Engº Elcio Avelar Maia



elcio maia
consultoria em perícias de engenharia
Rua Guanhães, 39 - Floresta - Belo Horizonte - MG
■ (31) 3446 2442 (31) 9984 2567 ■



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias