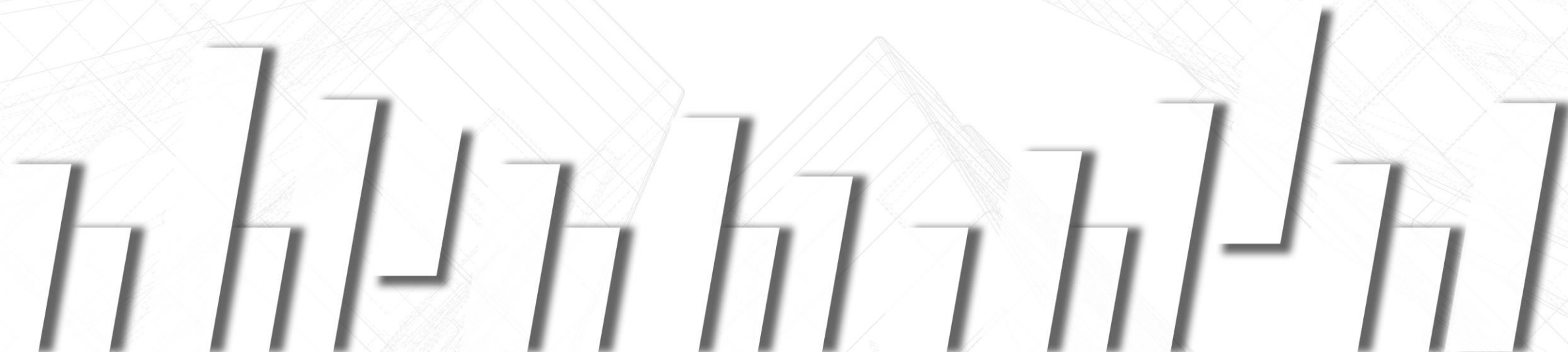


**A IMPORTÂNCIA DO LAUDO
DE INSPEÇÃO PREDIAL E
DA MANUTENÇÃO
PREVENTIVA**



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Manutenção preventiva e laudo técnicos

NORMAS TÉCNICAS

ABNT NBR – 15575 - NORMAS DE DESEMPENHO;

ABNT NBR – 14037 - MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO ;

ABNT NBR – 5674 - GESTÃO DA MANUTENÇÃO;

ABNT NBR – 16280 - GESTÃO DAS REFORMAS ;

ABNT NBR – 16747 - INSPEÇÃO PREDIAL ;

ABNT NBR – 17170 - GARANTIAS



LEIS FEDERAIS E MUNICIPAIS – PROJETOS DE LEI

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, LEI COMPLEMENTAR 27/2024 - INSPEÇÃO PREDIAL ; (EM TRAMITAÇÃO)

MOGI DAS CRUZES, LEI 7840 , INSPEÇÃO PREDIAL ; EM VIGOR DESDE 2023.

PROJETO DE LEI 6000/23 OBRIGA SINDICOS DE CONDOMINIOS A ASSEGURAREM O CUMPRIMENTO DE NORMAS DE SEGURANÇA DURANTE A REALIZAÇÃO DE OBRAS EM UNIDADES DA EDIFICAÇÃO. (A CAMARA DOS DEPUTADOS ANALISA A PROPOSTA, QUE ALTERA O CODIGO CIVIL.

MANUTENÇÃO

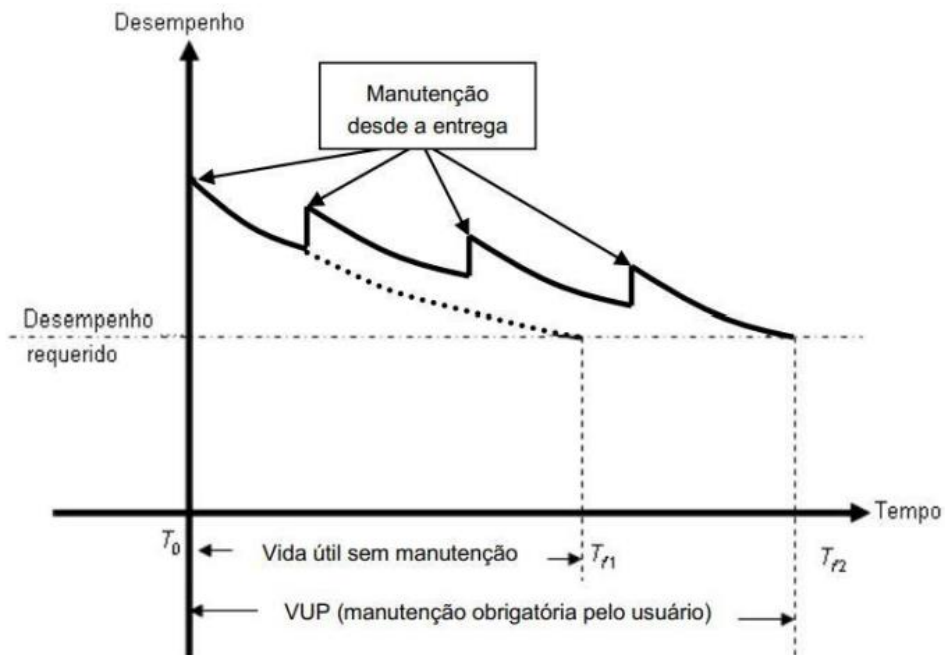
VIDA ÚTIL E VIDA ÚTIL DE PROJETO

Sistema	VUP mínima em anos
Estrutura	≥ 50 segundo ABNT NBR 8681-2003
Pisos internos	≥ 13
Vedação vertical externa	≥ 40
Vedação vertical interna	≥ 20
Cobertura	≥ 20
Hidrossanitário	≥ 20

* Considerando periodicidade e processos de manutenção especificados no respectivo Manual de Uso, Operação e Manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 5674.

Fonte: ABNT NBR 15575 – 1 (2013)

Figura 2: Vida útil de um projeto – mínima.



LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL

IDADE DA EDIFICAÇÃO

EDIFICAÇÕES COM 50 ANOS OU MAIS: O LAUDO TÉCNICO DEVE SER FEITO ANUALMENTE;

EDIFICAÇÕES ENTRE 41 E 50 ANOS: O LAUDO TÉCNICO DEVE SER FEITO A CADA DOIS ANOS;

EDIFICAÇÕES ENTRE 31 E 40 ANOS: O LAUDO TÉCNICO DEVE SER FEITO A CADA TRÊS ANOS;

EDIFICAÇÕES ENTRE 5 E 30 ANOS: O LAUDO TÉCNICO DEVE SER FEITO A CADA CINCO ANOS;

LAUDOS TÉCNICOS

NIVEL DE INSPEÇÃO

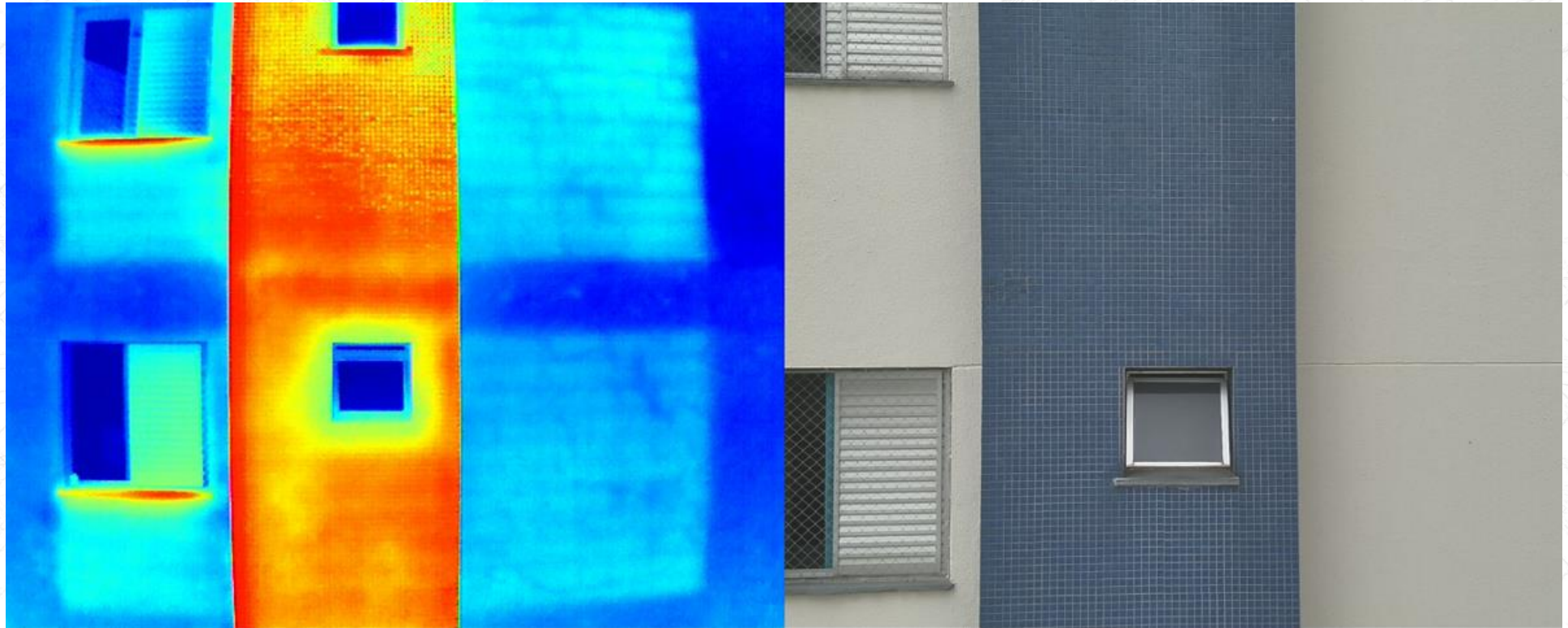
Nível 1- Identificação das anomalias e falhas aparentes, elaborada por profissionais habilitados em uma especialidade

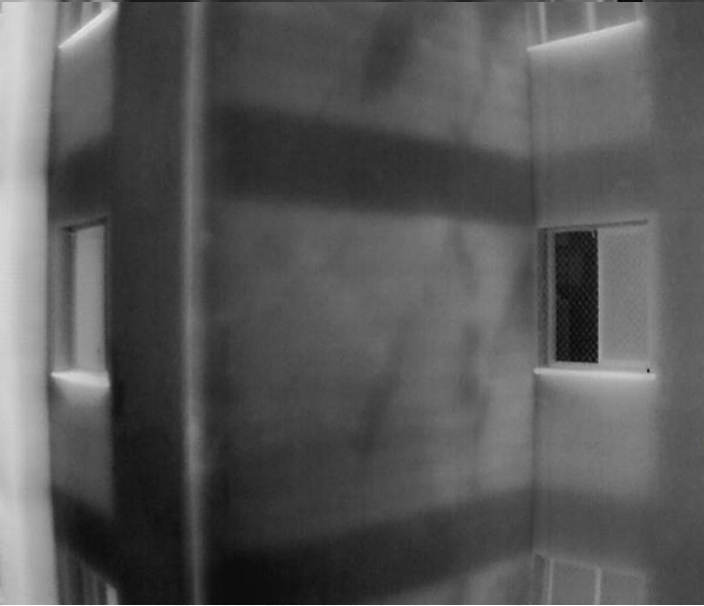
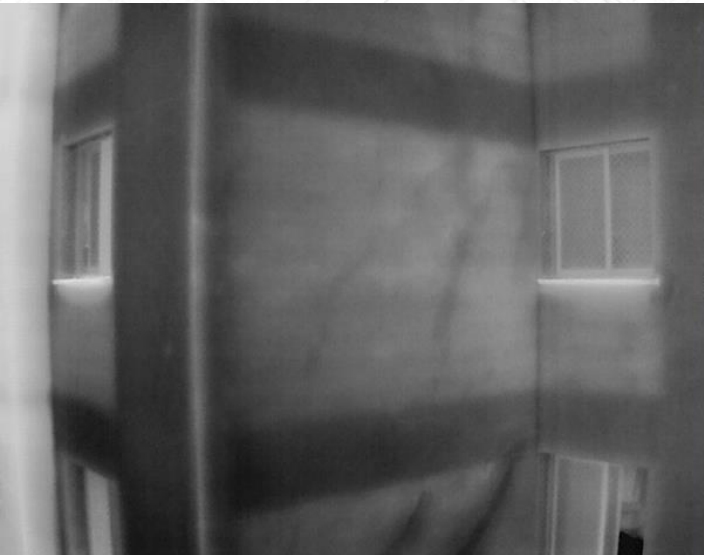
Nível 2 - identificação das anomalias e falhas aparentes e ensaios técnicos, elaborada por profissional habilitado em uma ou mais especialidades.

Nível 3 - Identificação das anomalias e falhas apresentadas, elaboração de manual de manutenção por profissional habilitado em mais áreas

LAUDOS TÉCNICOS

TERMOGRAFIA





LAUDOS TÉCNICOS

ENSAIOS ESTRUTURAIS



2022.3.23 10:47

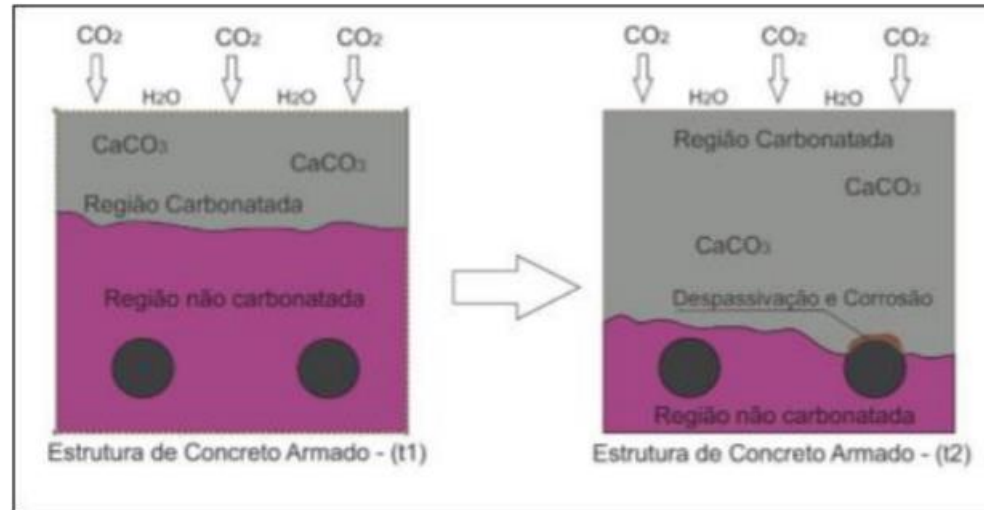


Figura 3. Avanço de carbonatação nos intervalos de tempo
Fonte: Tasca, 2012.



LAUDOS TÉCNICOS ENSAIOS ESTRUTURAIS

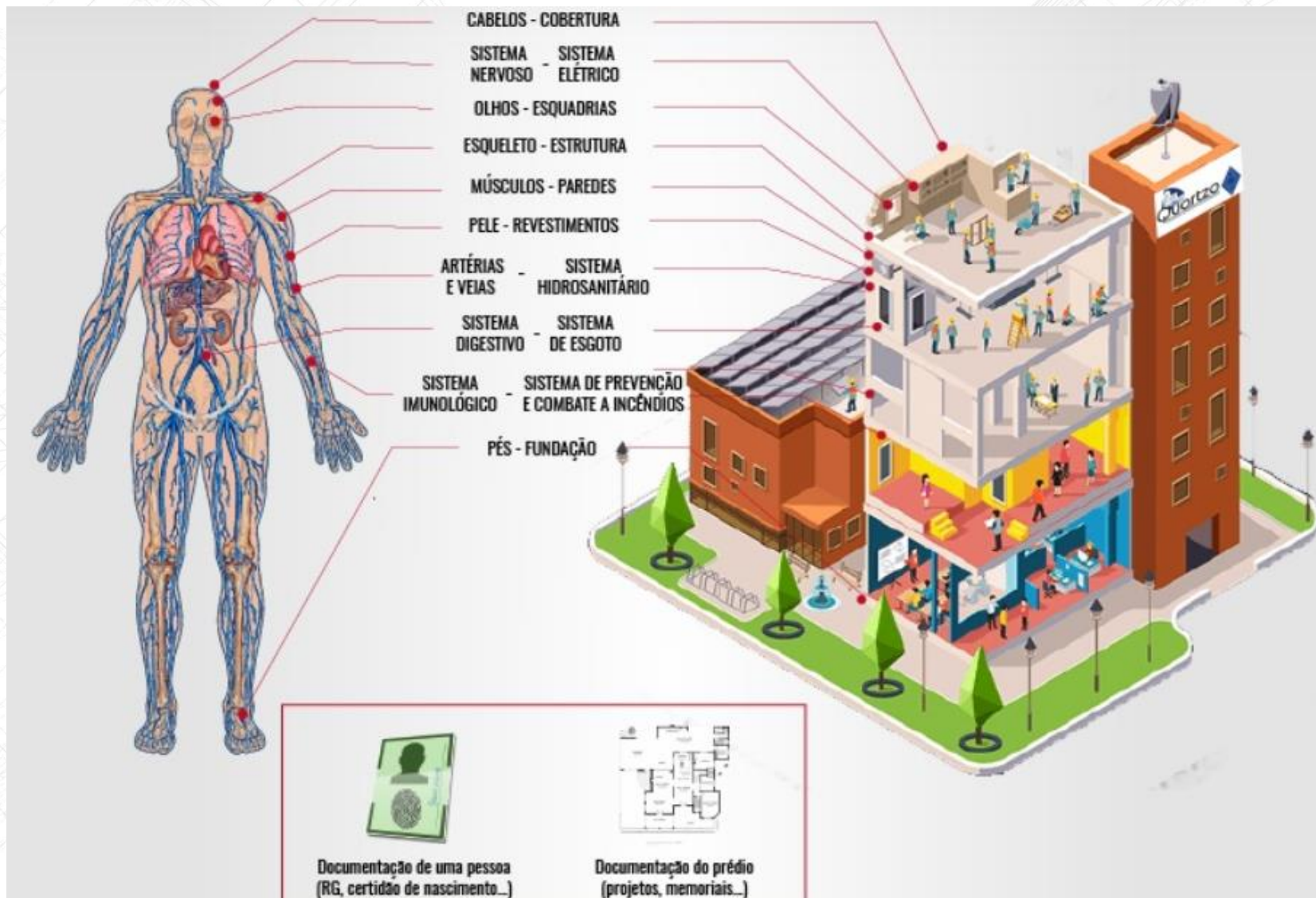


LAUDOS TÉCNICOS

OUTROS TIPOS DE ENSAIOS

- **ENSAIO DE ARRANCAMENTO;**
- **ENSAIOS DE BOROSCOPIA;**
- **ENSAIO DE INFILTRAÇÕES;**
- **ENSAIOS EM MANTAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO;**
- **MAPEAMENTOS 3D;**
- **ENSAIOS DESTRUTIVOS DIVERSOS;**
- **ENSAIOS DE MATERIAIS DIVERSOS (GUARDA CORPO, BLOCOS, PISOS);**

LAUDOS TÉCNICOS MANUTENÇÕES



ALMANAQUE DA MANUTENÇÃO

LANÇAMENTO ABRIL 2024

ALMANAQUE da MANUTENÇÃO PREVENTIVA



Eng. Waldemar Pereira Soares Neto

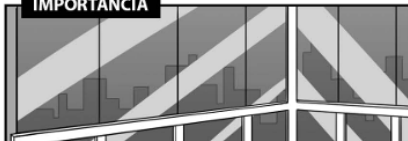
Leonardo Leão Bastos

TELAS DE SEGURANÇA E ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA

A instalação de telas de segurança e envidraçamento de sacadas são práticas cada vez mais comuns em apartamentos, são cruciais para a prevenção de acidentes, principalmente de crianças e animais de estimação e são amplamente reconhecida por especialistas em segurança, administradores de condomínios e profissionais da construção civil.

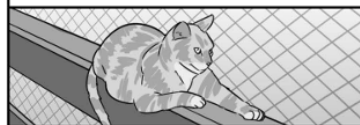
Deve-se seguir as melhores práticas, padrões de segurança e normas técnicas, como a ABNT NBR 16259:2014 - "Sistemas de envidraçamento de sacadas - Requisitos e métodos de ensaio".

IMPORTÂNCIA



Reduz significativamente o risco de quedas de janelas e varandas, que podem ser fatais.

Oferece uma camada adicional de proteção para a família, principalmente para crianças e animais de estimação.



Uma instalação correta e segura pode valorizar o imóvel com uma uniformidade estética e técnica, além de proporcionar maior conforto aos moradores.

CUIDADOS



A contratação de empresas especializadas e com experiência comprovada na instalação de sistemas de envidraçamento de sacadas ou telas de segurança é fundamental.

Estabelecer um cronograma de inspeção e manutenção das telas para garantir sua integridade e funcionalidade ao longo do tempo.

Utilizar telas de alta resistência, capazes de suportar impactos e o peso de uma pessoa, sem comprometer a visibilidade ou a estética do edifício.

No caso do envidraçamento, a norma recomenda o uso de vidros laminados ou temperados, que, em caso de quebra, reduzem o risco de lesões.

Assegurar que a estrutura onde serão instaladas está em condições adequadas para suportar o peso dos vidros ou o sistema de telas sem riscos de danos ou desprendimento.

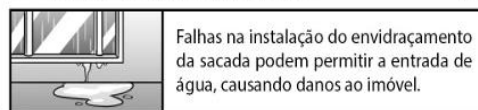


RISCO DE MÁ INSTALAÇÃO



Sistemas mal instalados podem descolar, desprender ou quebrar, resultando em acidentes graves ou fatais, além de oferecer uma falsa expectativa de segurança.

Instalação inadequada pode danificar a estrutura das janelas ou varandas, resultando em custos adicionais de reparo.



Falhas na instalação do envidraçamento da sacada podem permitir a entrada de água, causando danos ao imóvel.

RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO



Definir regras claras e diretrizes para a instalação, visando manter a segurança e a harmonia estética e técnica do edifício.

Fornecer uma lista de fornecedores ou profissionais recomendados que cumpram com todas as expectativas de qualidade e de segurança.

Garantir que as instalações sigam com as normas técnicas e as regulamentações locais, podendo exigir documentação e aprovação prévias.

MANUTENÇÃO E FISCALIZAÇÃO



Promover a conscientização sobre a importância e como garantir sua eficácia através de instalação e manutenção adequadas.



OBRIGADO

Waldemar Pereira Neto

infiniteargeng@gmail.com

(12) 9.8708-7304



SECOVIS

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Siga nossas redes sociais



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



@secovisp



@secovi



@secovi-sp



@secovisp



@secovisp