



Palestrante:

**MBA Eng Mec Frederico de
Lacerda Melchert**

Contato: (11) 9 4114-8172



DESAFIO



conhecimento

CREA-SP



DIFUSÃO



CHEGOU A HORA DA
VISTORIA,
O QUE FAZER?

Índice

- **Vistoria de Condomínios**
 - **Objetivos**
 - **Conceitos**
 - **Tipos**
 - **Como nasce uma VISTORIA?**
 - **Normas**
 - **Dicas**
 - **Dúvidas**

Objetivo



Apresentar conceitos iniciais de vistorias em condomínios e em todas as áreas que compõe seu ambiente.

Principais manifestações patológicas das edificações, como fissuras, deslocamento e deslocamento de revestimentos, agentes biológicos e outros que causam instabilidade mal desempenho e insalubridade nas edificações.

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Vistoria Técnica

Entende-se por vistoria técnica a **análise isolada** ou **combinada** das **condições técnicas, de uso e de manutenção** de uma **edificação**.



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

A **inspeção predial** tem como objetivo a avaliação das condições técnicas, de uso, operação, manutenção e funcionalidade de uma edificação.

O profissional habilitado para realizar as **inspeções**, é aquele que conhece dos sistemas que compõe a edificação, ou seja, **engenheiros e arquitetos**.

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

As **instalações prediais** podem ser reunidas em grandes grupos que agregam elementos destinados a uma específica finalidade.

Desta forma podemos ter:

- **Hidráulicas e sanitárias**: água fria; água quente (energia solar, elétrica, a gás);
- **Águas pluviais**; e,
- **Esgoto sanitário**.

Presentes em praticamente todos os edifícios.

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Condomínio

Na prática, o conceito de um condomínio de apartamento ou casas **é um espaço dividido por vários proprietários que compartilham áreas em comum.**

Além disso, também conta com algumas unidades privativas residenciais ou comerciais, que podem ser apartamentos, casas ou salas comerciais.

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Tipos de Condomínios

Os condomínios são divididos em **residenciais e comerciais / industriais**, de acordo com a **natureza da utilização**, e em **verticais e horizontais**, conforme o **modelo de construção**.

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Residencial Vertical – Edifício



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Residencial Horizontal – Casas



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Comercial Vertical – Edifício



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Comercial Horizontal – Galpões



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Como “nasce” uma VISTORIA?

Vistoria assim como projeto “nasce” de uma ideia ou necessidade.

- Ideia de um projeto novo
- Necessidade de uma reforma
- Troca de Síndico
- Laudo de Vistoria Cautelar
- Laudo de Avaliação Técnica



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Por onde começar ? O que vistoriar? Quem faz ?



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



INÍCIO

PLANEJAMENTO

EXECUÇÃO

CONTROLE & MONITORAMENTO

ENCERRAMENTO

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

Área de uso Exclusivo em um Condomínio

É a área no edifício que serve somente ao uso dos moradores de uma única unidade.

Área Comum em um Condomínio

São os salões de festas, quadras de esportes, espaço gourmet, churrasqueiras, elevadores, salões de jogos, brinquedoteca, parquinho, piscinas, academia, halls, garagens, escadas, ruas e acessos, jardins e áreas verdes, e todos aqueles espaços que podem ser utilizados de forma igual entre os moradores.

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

1º Passo: Área Exclusiva (Interna) – Edifício

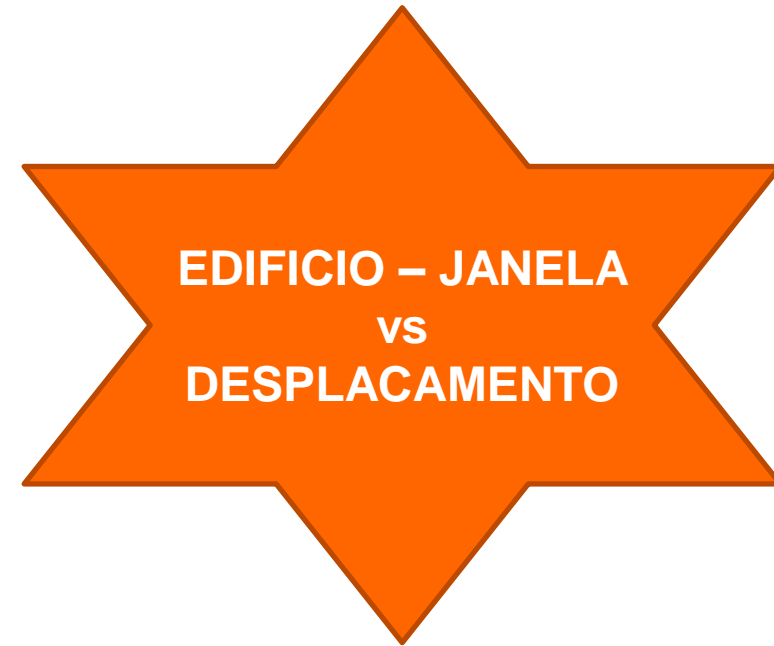
- Teto e Paredes
- Portas, Janelas e Esquadrias
- Piso
- Iluminação
- Instalações – Elétricas e Hidráulicas
- Instalação de Gás
- Conservação – Acabamentos, Vedações e Pinturas

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

2º Passo: Área Comum (Interna) – Edifício

- Elevadores e Casas de Máquinas
- Hall (Parede, Piso, Portas, Janelas e Esquadrias)
- Porta corta fogo, portas dos shafts, hidrante e extintores
- Placas de sinalização
- Escadas e corrimãos
- Iluminação – comum e emergência
- Instalações – Elétricas e Hidráulicas
- Conservação – Acabamentos, Vedações e Pinturas
- Caixas d'água
- Bombas de Abastecimento e de Combate a Incêndio

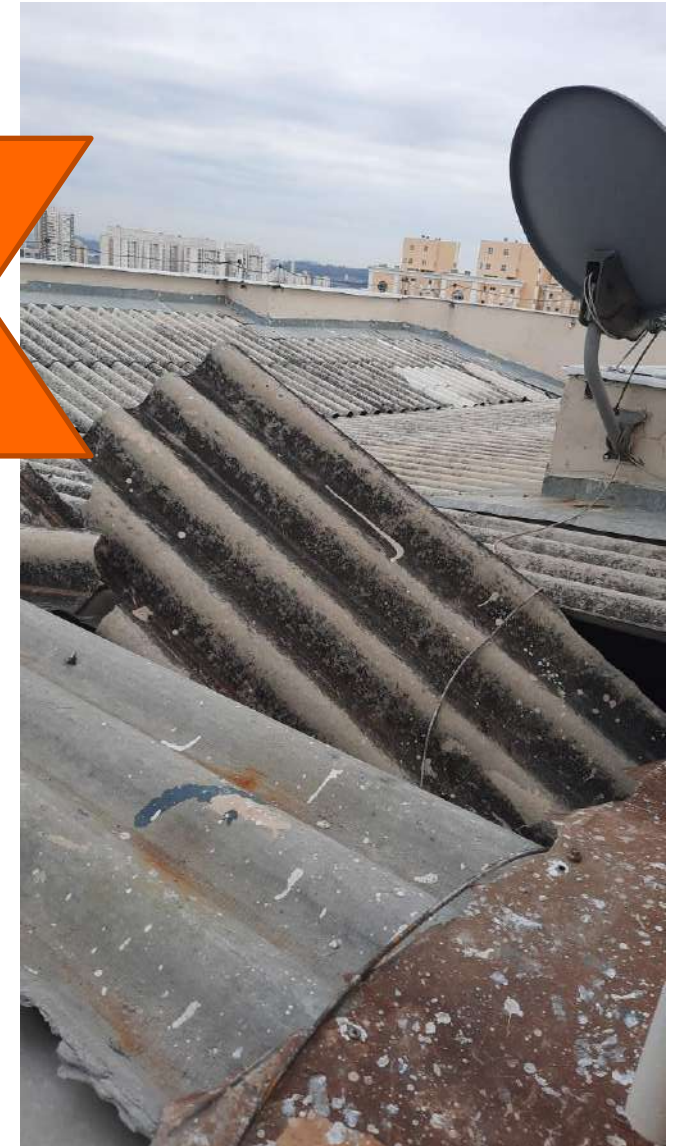
Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



EDIFÍCIO –
VAZAMENTO
TELHADO vs
INFILTRAÇÃO



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

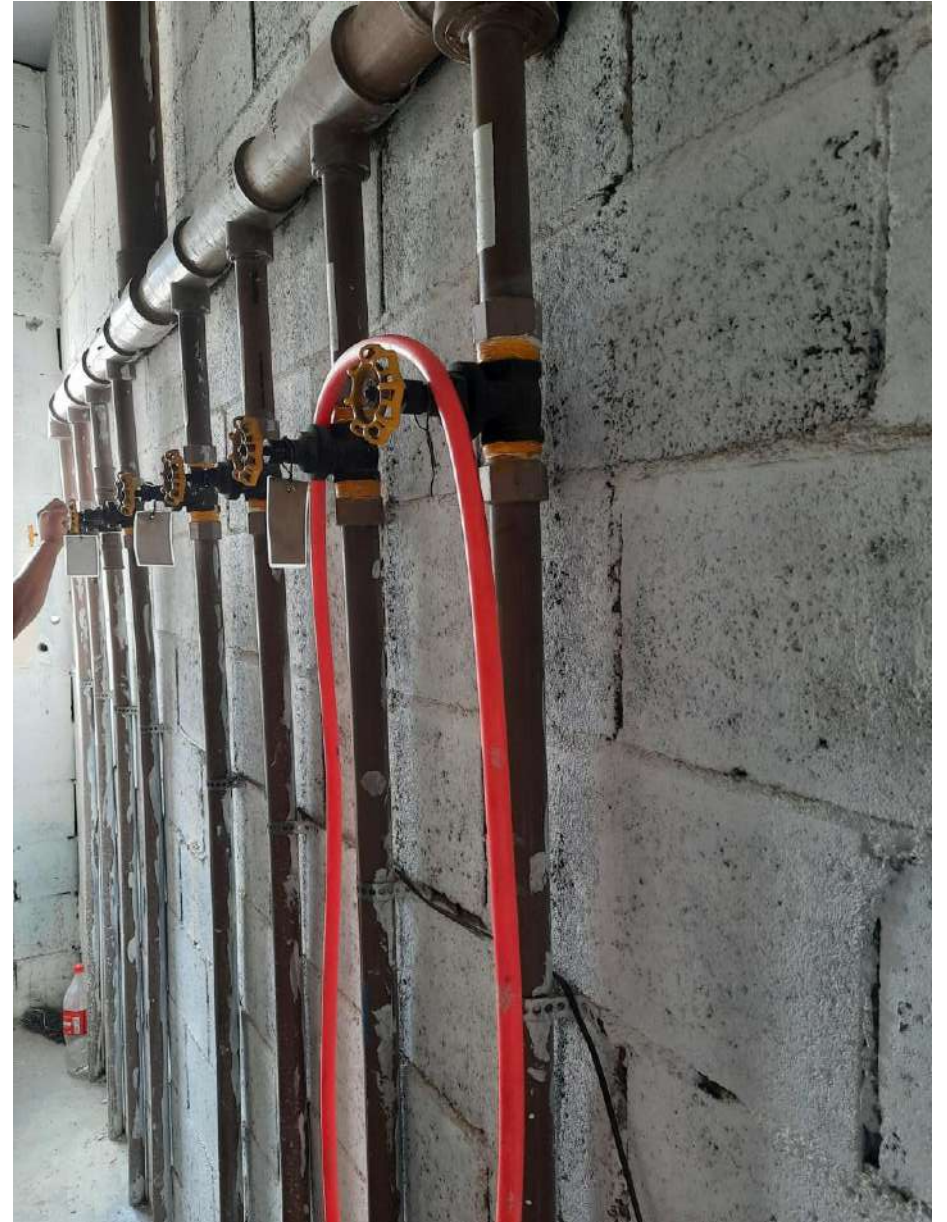


EDIFÍCIO –
VAZAMENTO
TUBULAÇÃO vs
INFILTRAÇÃO



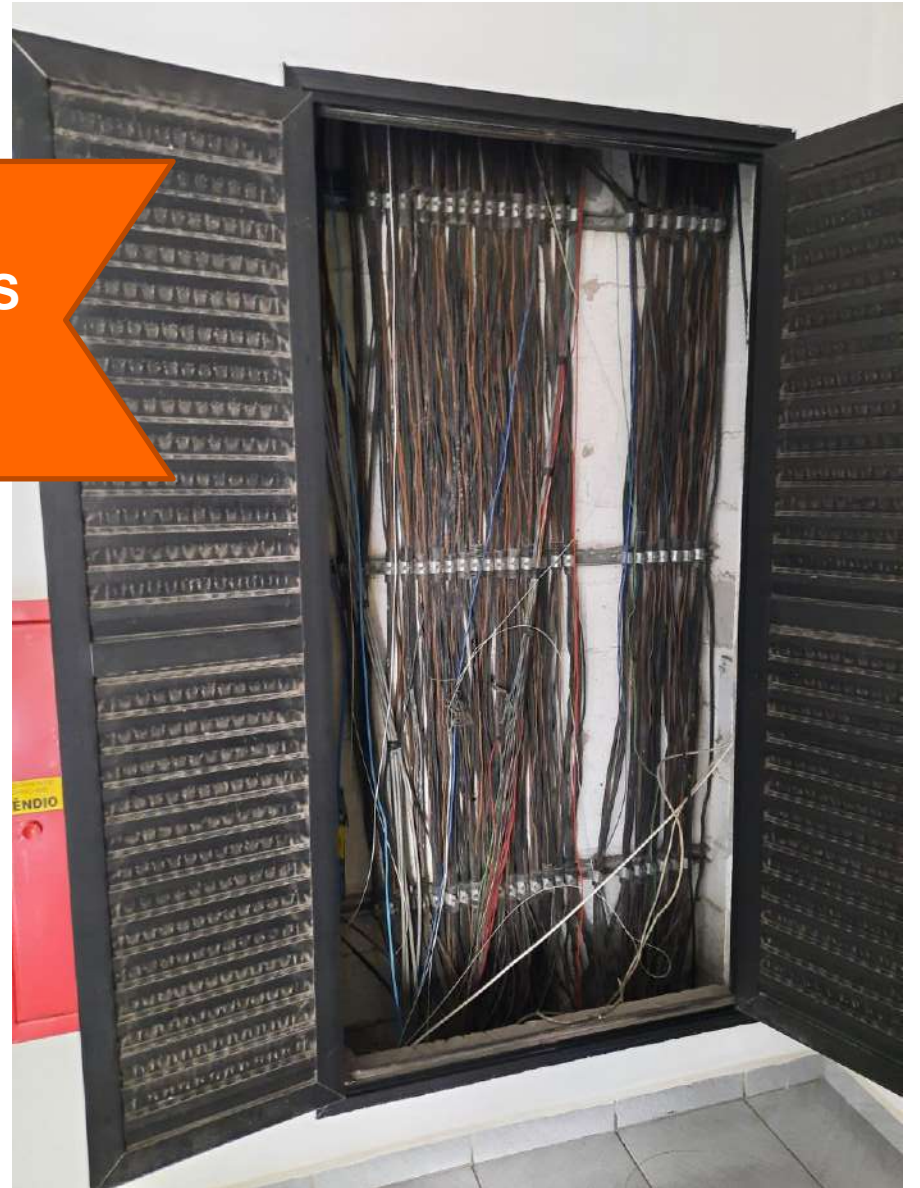
Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

INSTALAÇÕES
HIDRÁULICAS –
ÁGUA FRIA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

INSTALAÇÕES
ELÉTRICAS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

3º Passo: Área Comum (Externa) – Edifício

- Portaria(Segurança – Câmeras), Ruas e Acessos
- Jardins, Floreiras e Áreas Verdes
- Escadas, Muros, Muretas e Portões
- Lixeira & Garagem
- Salões de Jogos e Festas
- Piscina e Sauna
- Quadra Poliesportiva
- Parquinho e Brinquedoteca
- Instalações Telefonia, Elétricas, Hidráulicas e Mecânicas
- Sistema de Combate a Incêndio
- SPDA e Centros de Medição
- Instalações de Gás

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

**COBERTURA :
FALTA GUARDA
CORPO ESCADA +
GUARDA CORPO
MURETA**



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

CONJUNTO MOTOR
REDUTOR ELEVADOR
: FALTA PROTEÇÃO
PARTES MÓVEIS +
MELHORAR FIOS
EXPOSTOS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

MURETA –
FLOREIRA:
INFILTRAÇÃO vs
DESPLACAMENTO



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

MURETA: JUNTA
DE DILATAÇÃO
VS
DESPLACAMENTO



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

MURO – TRINCA
VERTICAL E
DESPLACAMENTO



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

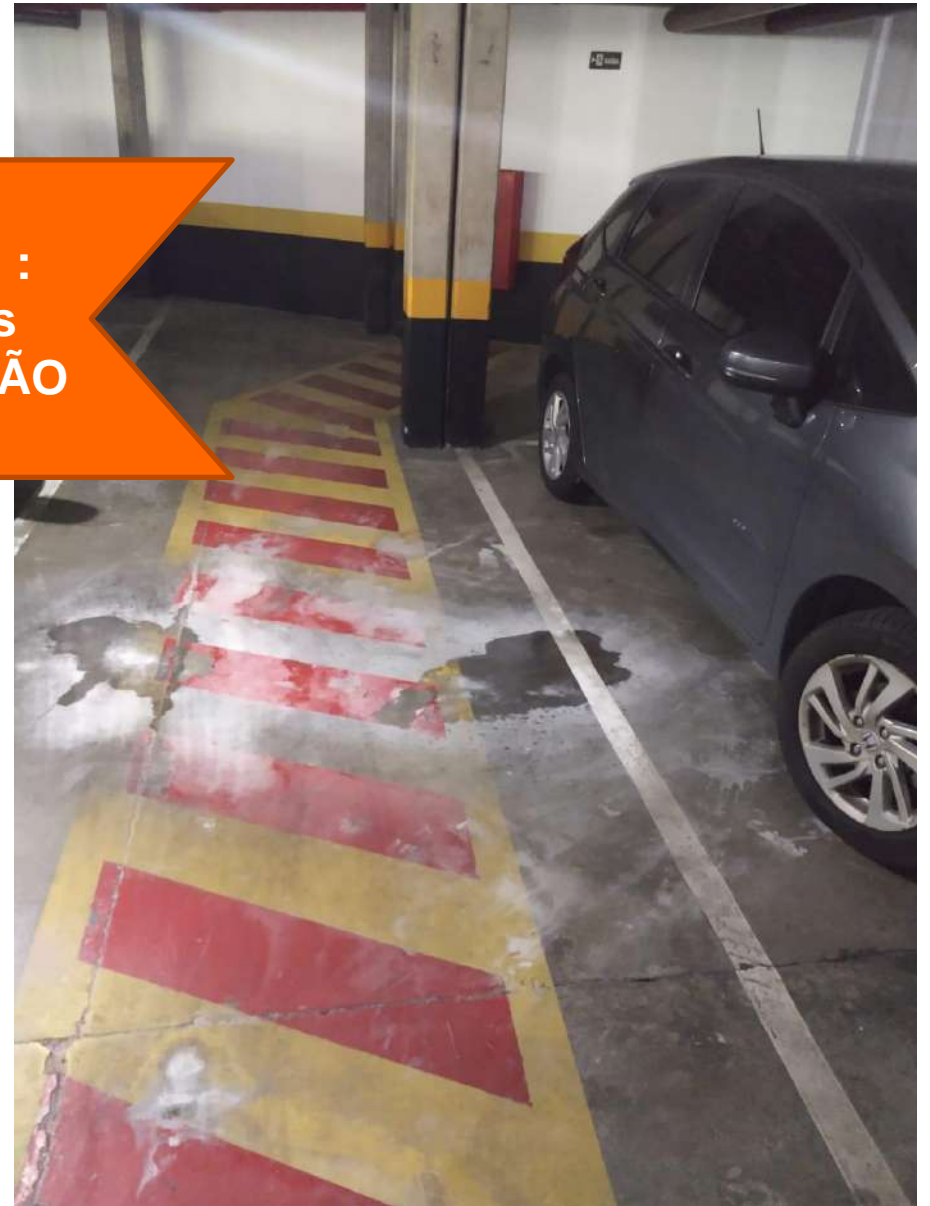


**MURO –
INFILTRAÇÃO vs
DESPLACAMENTO**

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

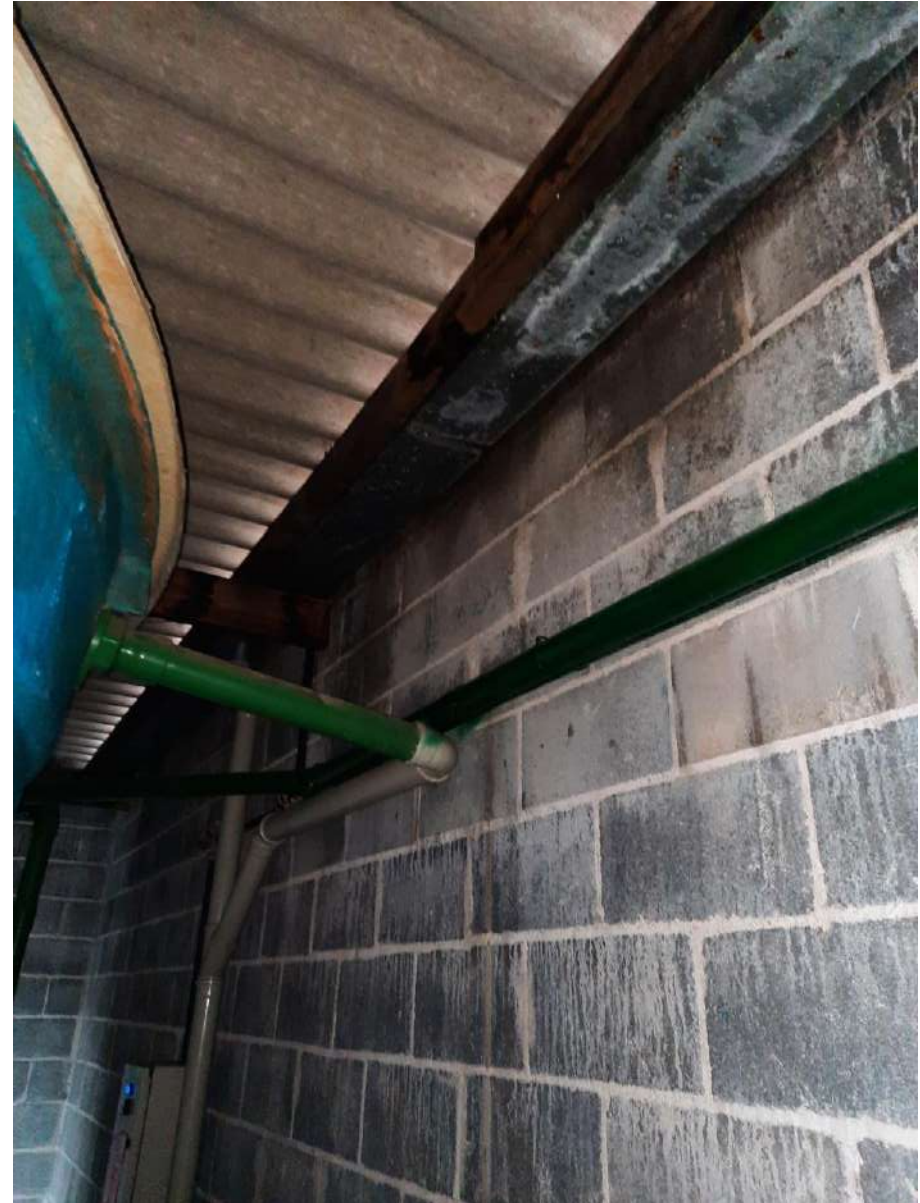


LAJE - GARAGEM :
INFILTRAÇÃO vs
IMPERMEABILIZAÇÃO



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

TELHADO – CAIXAS
D'ÁGUA :
INFILTRAÇÃO vs
CALHA FURADA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

INSTALAÇÕES
ELÉTRICAS,
HIDRÁULICAS E
MECÂNICAS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



INSTALAÇÕES
HIDRÁULICAS –
ESGOTO
SANITÁRIO &
ÁGUAS
PLUVIAIS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



ELEVADOR DE
CARGA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

EDIFÍCIO –
MONTAGEM E
OPERAÇÃO
DAS GRUAS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

EDIFÍCIO –
MONTAGEM E
OPERAÇÃO DA
CREMALHEIRA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



EDIFÍCIO –
VAZAMENTO
TUBULAÇÃO vs
INFILTRAÇÃO vs
RAIZ ARVORE



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

1º Passo: Área Exclusiva (Interna) – Casa / Comercial

- Cobertura – Telhado, Rufos e Calhas
- Teto, Forro/Laje e Paredes
- Portas, Janelas e Esquadrias
- Pisos
- Muros, Grades e Portões
- Iluminação
- Instalações – Elétricas e Hidráulicas / Alarmes
- Instalação de Gás
- Jardins e/ou áreas verdes
- Antena
- Conservação – Acabamentos, Vedações e Pinturas

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

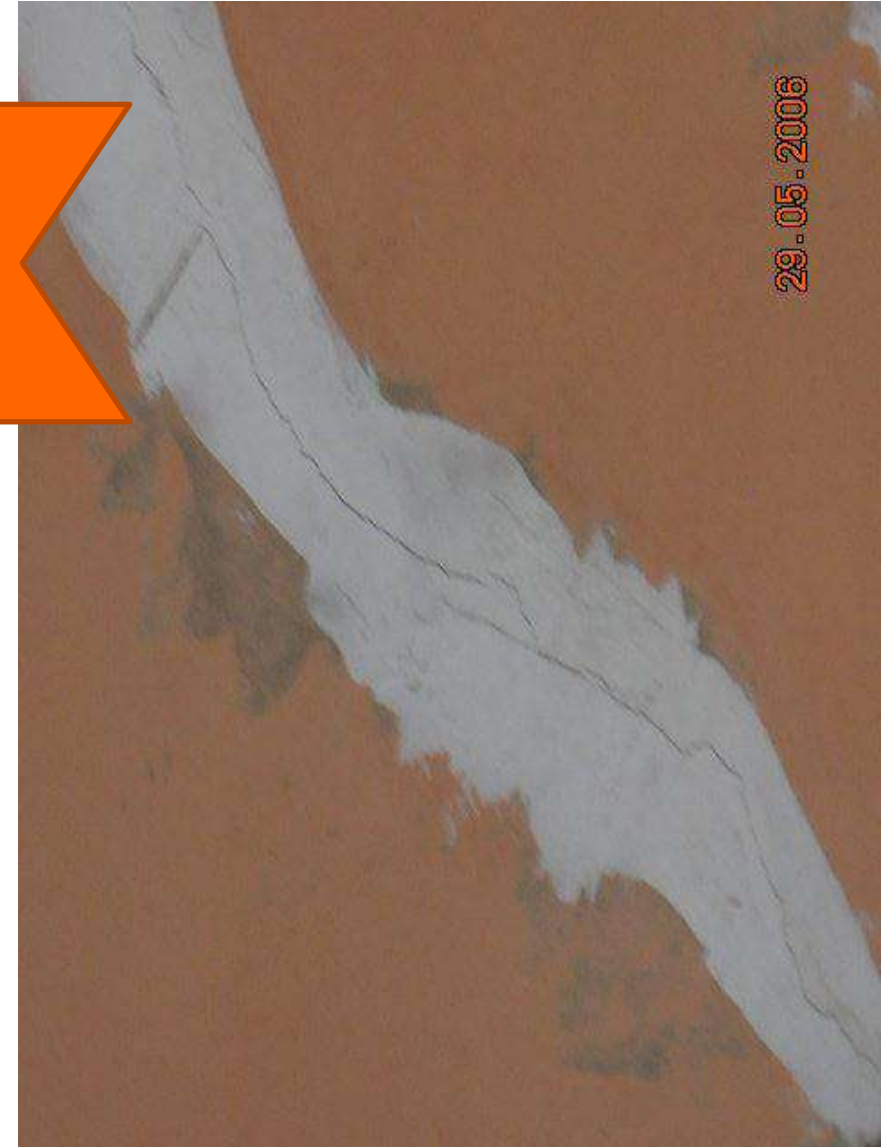
2º Passo: Área Comum (Externa) – Casa / Comercial

- Portaria(Segurança – Câmeras), Ruas e Acessos
- Jardins, Floreiras e Áreas Verdes
- Escadas, Muros, Muretas e Portões
- Fachada dos prédios, blocos ou edifícios
- Salões de Jogos e Festas
- Piscina e Sauna
- Quadra Poliesportiva
- Parquinho e Brinquedoteca
- Instalações Telefonia, Elétricas, Hidráulicas e Mecânicas
- Sistema de Combate a Incêndio
- SPDA e Centros de Medição
- Instalações de Gás

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



CASA –
TRINCAS NAS
PAREDES



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



CASA – TRINCA
EM VIGA DE
SUSTENTAÇÃO

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

COMERCIAL -
BALANÇA
RODOVIÁRIA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

COMERCIAL -
BALANÇA
RODOVIÁRIA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

COMERCIAL -
BALANÇA
RODOVIÁRIA



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS



Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

De acordo com o Regulamento de Segurança Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros, as principais medidas de segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco são:

- I – Acesso de viatura na edificação e áreas de risco;
- II – Separação entre edificações;
- III – Resistência ao fogo dos elementos de construção;
- IV – Compartimentação;
- V – Controle de materiais de acabamento;

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

VI – Saídas de emergência;

VII – Elevador de emergência;

VIII – Controle de fumaça;

IX – Gerenciamento de risco de incêndio;

X – Brigada de incêndio;

XI – Brigada profissional;

XII - Iluminação de emergência;

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

XIII– Detecção automática de incêndio;

XIV – Alarme de incêndio;

XV – Sinalização de emergência;

XVI – Extintores;

XVII – Hidrante e Mangotinhos;

XVIII – Chuveiros automáticos;

XIX – Resfriamento;

Assunto: VISTORIA DE CONDOMÍNIOS

XX – Espuma;

XXI – Sistema fixo de gases limpos e dióxido de carbono (CO₂);

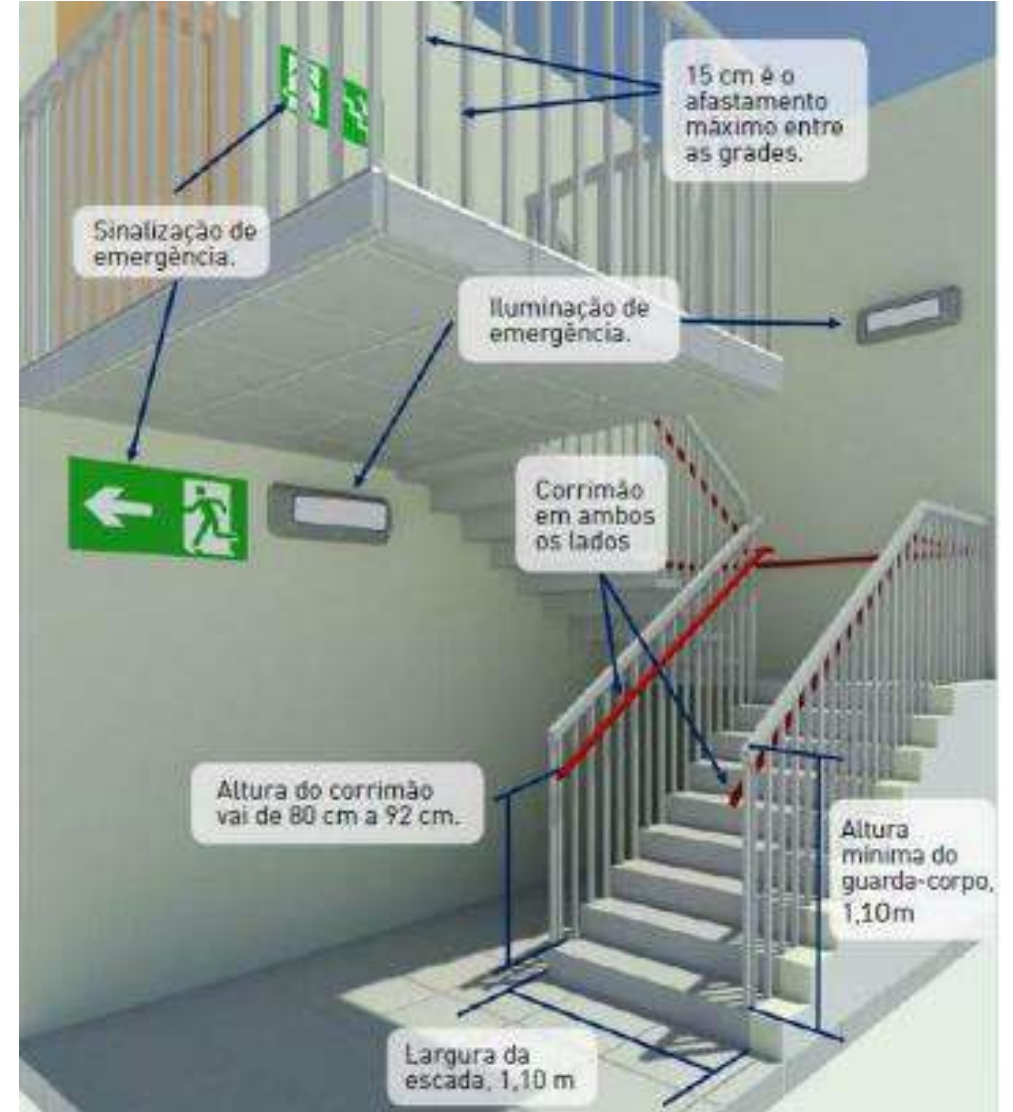
XXII – Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);

XXIII – Controle de fontes de ignição (sistema elétrico; soldas; chamas; aquecedores etc.). As medidas de segurança contra incêndio são especificadas levando em consideração as características da edificação quanto à área construída, a altura, o tipo de ocupação do prédio e a época de construção. As tabelas de exigências do Regulamento de Segurança Contra Incêndio do CBPMESP indicam quais medidas são necessárias em determinada ocupação, em função das características acima descritas.

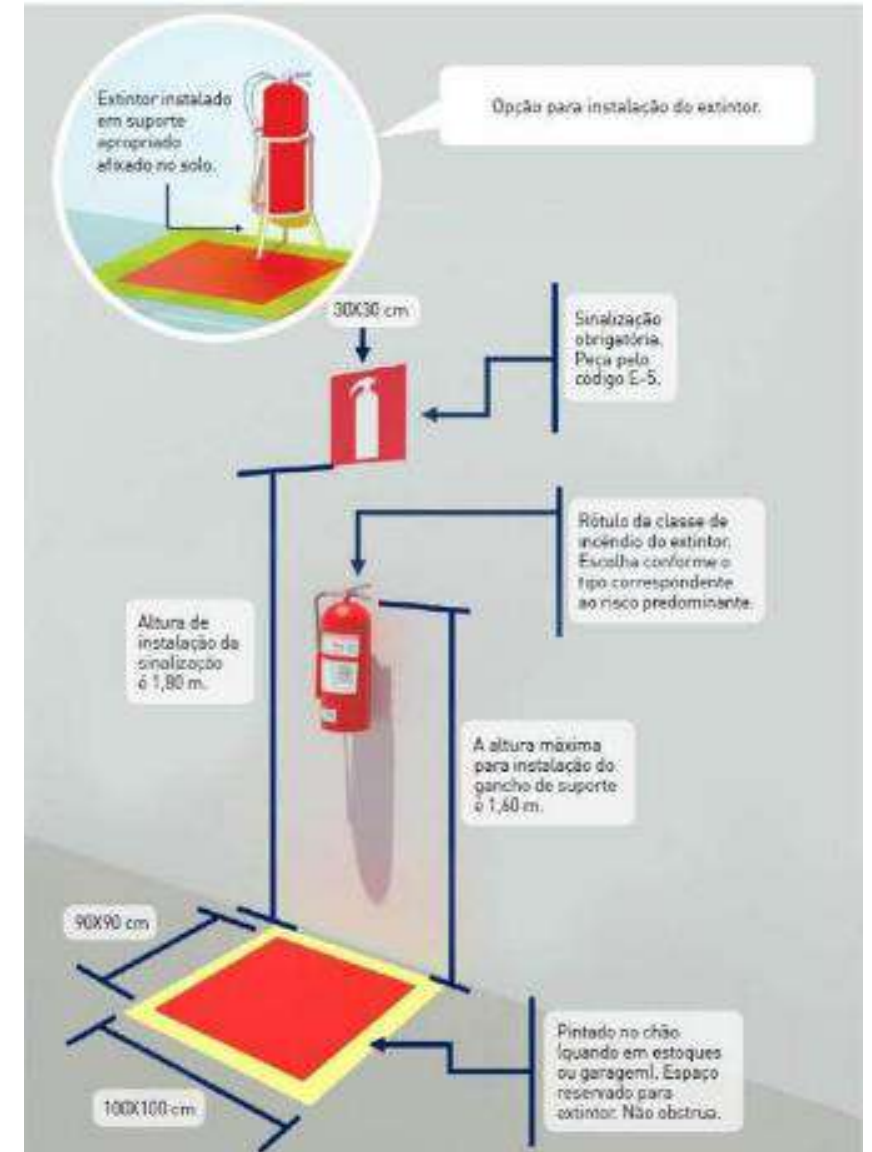
Bomba de Incêndio



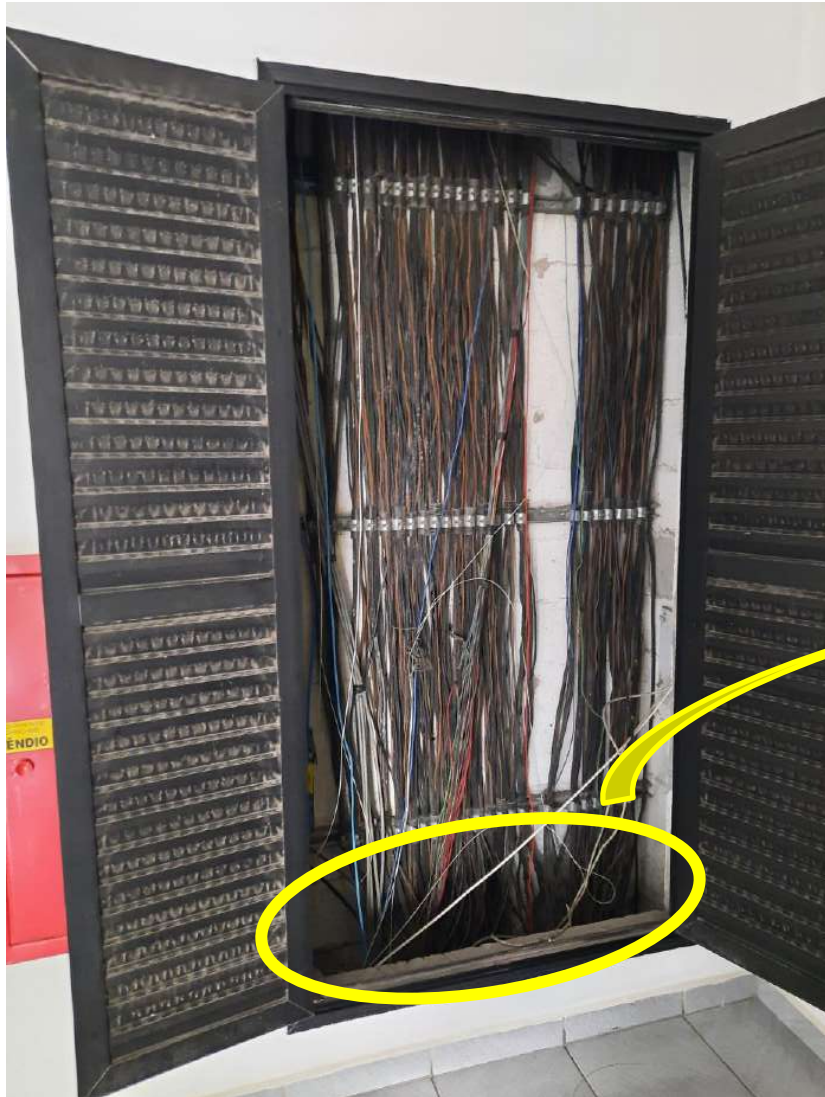
Escada de Emergência



Extintores



Compartimentação



Manta Cerâmica, tinta ablativa e
fita intumescente

Central de Baterias para Iluminação de emergência



Dicas - PDCA

Alguns cuidados são importantes no sucesso da aplicação do PDCA:

- I. Não deve-se ir para a execução sem um **planejamento suficientemente bom**. O custo de correção será muito maior nas próximas etapas;
- II. Registrar e medir resultados é imprescindível para **futuras padronizações e correções**;
- III. **Padronize os processos** que foram melhorados ou crie novos processos, a fim de, prevenir possíveis problemas futuros;
- IV. **Manter constantemente** os ciclos PDCA.

Dicas – REFORMAS & OBRAS

Para minimizar os riscos e garantir a segurança e a estabilidade das construções fique atento as normas e consulte a **CARTILHA DE REFORMA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO** – Associação dos Engenheiros de Jundiaí

Dicas - Normas

NORMAS

NBR 16280/14 : Reformas de Edificações – Sistema de gestão reformas – Requisitos

NBR 16747/20 : Inspeção predial – diretrizes, conceitos, terminologias e procedimentos

NBR 9050/20 : Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

INSTRUÇÃO TÉCNICA (IT): 06,09,10,11,17,18,19,20,21,41 e 43

Alguma Dúvida



GerEnge

www.gerenge.org



- . **Gestão em Movimentação de Cargas**
- . **Gestão em Logística**
- . **Gestão de Obras**
- . **Gestão de Riscos**
- . **Laudos e Inventários de máquinas e equipamentos**
- . **AVCB, CLCB e Projetos Técnicos**
- . **Perícia Judicial**
- . **Inspeções e Vistorias Técnicas**

⇒ **NR11 / NR12**

Eng. Mec. Frederico de L. Melchert
(11) 94114-8172

Eng. Civ. Fabiana B. Scurissa Melchert
(11) 99431-9766

CREA-SP



DIFUSÃO



“Feliz aquele que transfere o que sabe e aprende o que ensina.”

Cora Coralina