

ATENÇÃO: Este material foi elaborado para fins educacionais e demonstrativos, e não representa um laudo técnico completo. Por se tratar de um conteúdo gratuito, não é possível garantir controle sobre quem acessa e como ele será utilizado. Além disso, é fundamental preservar informações confidenciais e respeitar a privacidade associada a documentos técnicos.

O objetivo deste exemplo é mostrar a estrutura básica e orientar sobre como personalizar um laudo de acordo com a necessidade específica de cada situação.

MODELO SIMPLIFICADO DE LAUDO DE INSPEÇÃO DE
PATOLOGIAS

EDIFICAÇÃO DE ALVENARIA PARA FINS
RESIDENCIAIS

Data XXXXXXXXXXXX

IDENTIFICAÇÃO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. LIMITAÇÕES.....	4
3. OBSERVAÇÃO PRÉVIA	4
4. METODOLOGIA.....	4
5. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS	5
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
7. VISTORIAS E ANÁLISES	7
9. VERIFICAÇÃO <i>IN LOCO</i> DE POSSÍVEL REFORÇO JÁ FEITO	11
10. CONCLUSÃO.....	12
RECADO IMPORTANTE	12

1. OBJETIVO

O objetivo do laudo é identificar e analisar as patologias visíveis macroscopicamente na edificação, patologias do tipo:

- Infiltrações
- Fissuras
- Trincas
- Brechas
- Rachaduras
- Fendas.

2. LIMITAÇÕES

O presente trabalho foi feito em uma estrutura já existente. Logo, somente foram analisadas estruturas aparentes, não sendo feitos ensaios destrutivos, visto que a edificação possui moradores presentes.

Não houve apresentação de projeto estrutural da edificação para o autor, somente plantas arquitetônicas.

3. OBSERVAÇÃO PRÉVIA

Cabe a observação de que, conforme os moradores informaram, a edificação foi recentemente vendida a eles (menos de um ano da data do presente laudo). E, na época da venda, houve fiscalização até mesmo do banco, onde, não puderam ser observadas patologias. Porém, ao decorrer do tempo, os moradores observaram que as patologias começaram a aparecer em partes onde, após seu surgimento, pôde ser observado que houve uma tentativa de “encobrir” as patologias existentes anteriormente a data da venda.

4. METODOLOGIA

A metodologia seguiu as seguintes etapas:

- 1) Vistorias ao imóvel, buscando patologias visíveis macroscopicamente, de acordo com os limitantes do laudo, efetuando o registro fotográfico;

- 2) Elaboração do laudo presente, analisando as patologias visíveis;
- 3) Entrega do laudo a contratante juntamente com a A.R.T. XXXXX (Anotação de Responsabilidade técnica)

5. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Para as vistorias foram utilizados os seguintes equipamentos:

- Detector de materiais;
- Smartphone Iphone 14, para registro fotográfico,
- Guia de fissuras, com as seguintes identificações:

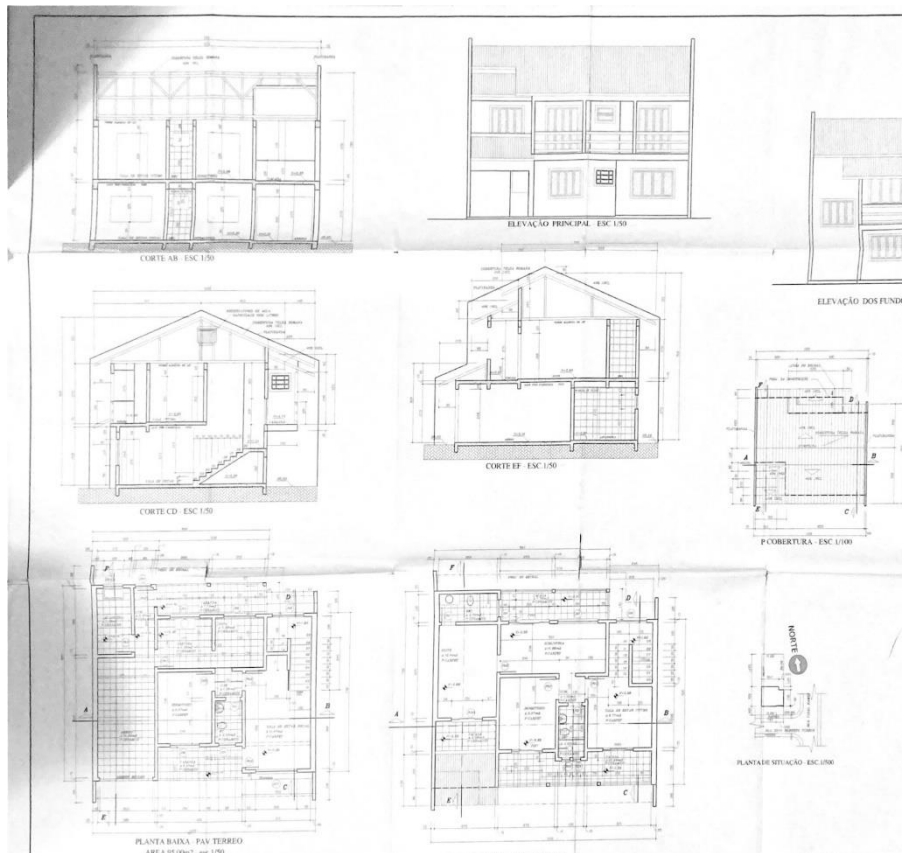
ANOMALIA	ABERTURA(mm)
FISSURA	até 0,50
TRINCA	acima de 0,50 até 1,00
RACHADURA	acima de 1,00 até 5,00
FENDA	acima de 5,00 até 10,00
BRECHA	acima de 10,00

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Fotografia 0.1: Fachada Imóvel

Fonte: O Autor (2023)



Fotografia 0.2: Planta Arquitetônica Imóvel

Fonte: O Autor (2023)

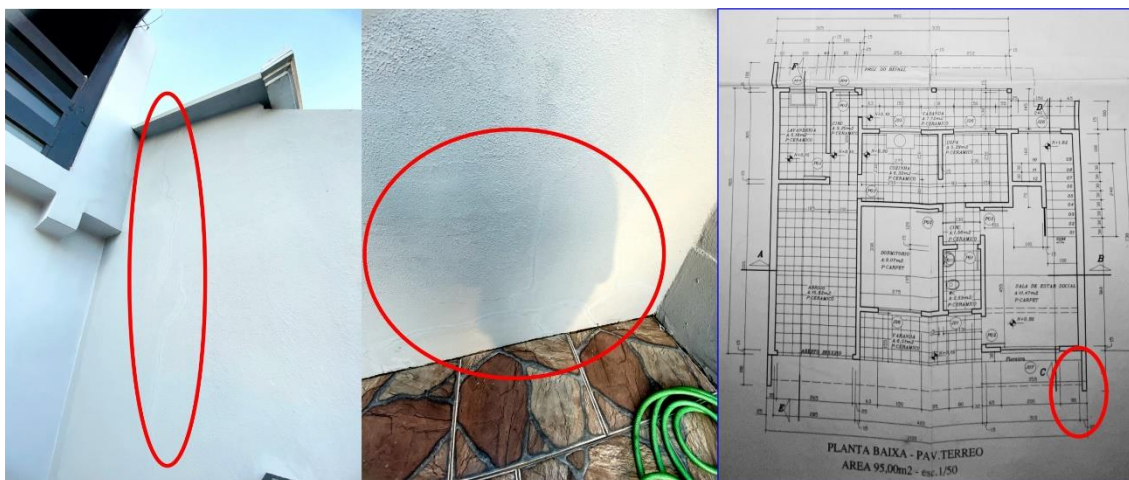
Observação: Analisando o projeto e comparando com a edificação, pode ser observado que o **projeto não foi seguido**. Ao decorrer do laudo serão feitas vistorias que mostrarão elementos presentes na edificação que não constam no projeto. Como por exemplo:

- Churrasqueira, está presente na edificação, mas não consta em projeto;
- Paredes da lavanderia e portas da área de garagem construídas não correspondem a disposição do projeto;
- O banheiro da suíte possui em projeto tamanho divergente do banheiro construído. Além disso no banheiro, não foi previsto colocação de banheira (e no momento do laudo existia a banheira no banheiro). Causando assim uma sobrecarga provavelmente não prevista em projeto.

7. VISTORIAS E ANÁLISES

As vistorias foram feitas conforme o item “Metodologia”, tendo como fatores limitantes os explicitados no item “Limitações”. Os registros e conclusões seguem:

PATOLOGIA Nº01 – Fissuras no muro de divisa



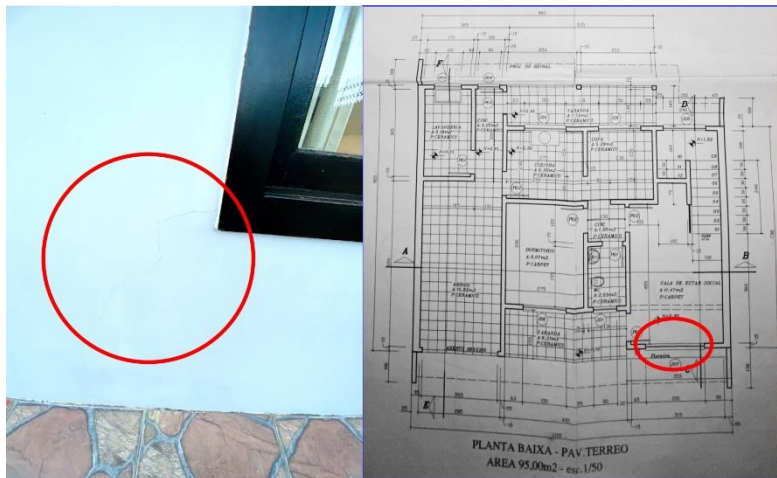
Fotografia 1: Patologia Nº01 e sua localização aproximada em planta

Fonte: O Autor (2023)

As patologias Nº01 são do tipo Fissuras. Tal tipo de patologia está presente no muro de divisa do imóvel (muro de divisa à direita, olhando a fachada de frente), conforme ilustra a localização aproximada na planta presente a direita na fotografia.

A causa provável desse tipo de patologia é a movimentação da estrutura. Nos pontos destacados não foi identificada presença de elementos estruturais (pilares ou vigas), portanto, as fissuras estão atualmente presentes na parte de vedação do muro (alvenaria).

PATOLOGIA Nº02 – Fissura abaixo da janela



Fotografia 2: Patologia Nº02 e sua localização aproximada em planta

Fonte: O Autor (2023)

A patologia Nº02 é do tipo Fissura. Está presente abaixo da janela presente na fachada do imóvel, conforme ilustra a localização aproximada na planta presente a direita na fotografia.

A causa provável desse tipo de patologia é a falha na execução da contra-verga da janela (elemento de concreto armado que deve ser colocado abaixo das aberturas de esquadrias para dar suporte a mesma e impedir fissurações). Com a metodologia utilizada não foi possível identificar a presença de aço na mesma, portanto, acredita-se que a contra-verga da mesma não foi executada ou, se foi executada, não teve armadura corretamente feita para não ocasionar fissuração.

PATOLOGIA Nº03 – Fissura em pilar na garagem



Fotografia : Patologia Nº03 e sua localização aproximada em planta

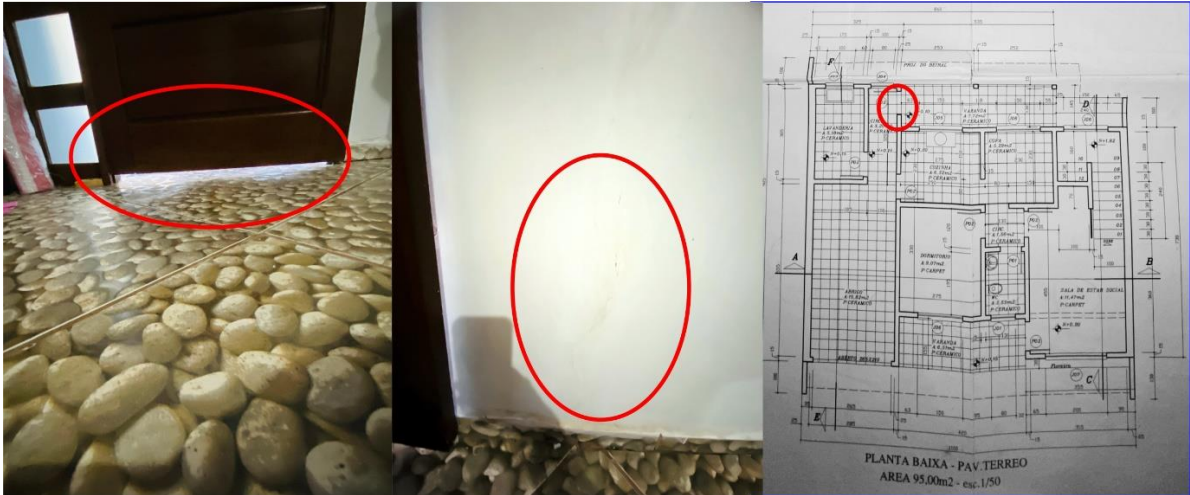
Fonte: O Autor (2023)

A patologia Nº03 é do tipo Fissura. Está presente na junção entre viga e pilar, conforme ilustra a localização aproximada na planta presente a direita na fotografia.

A causa da patologia provavelmente foi a sobrecarga que a viga transmitiu ao pilar. Como a edificação não possui pilares abaixo de todas as vigas, há uma grande probabilidade de os poucos pilares existentes absorverem a maior parte da carga da estrutura.

Como essa patologia atinge elementos estruturais, antes de seguir o reparo deverá ser verificado se o elemento estrutural foi atingido ou somente a parte de seu acabamento apresenta a patologia.

PATOLOGIA Nº04 – Trinca encoberta



Fotografia 4: Patologia Nº04 e sua localização aproximada em planta

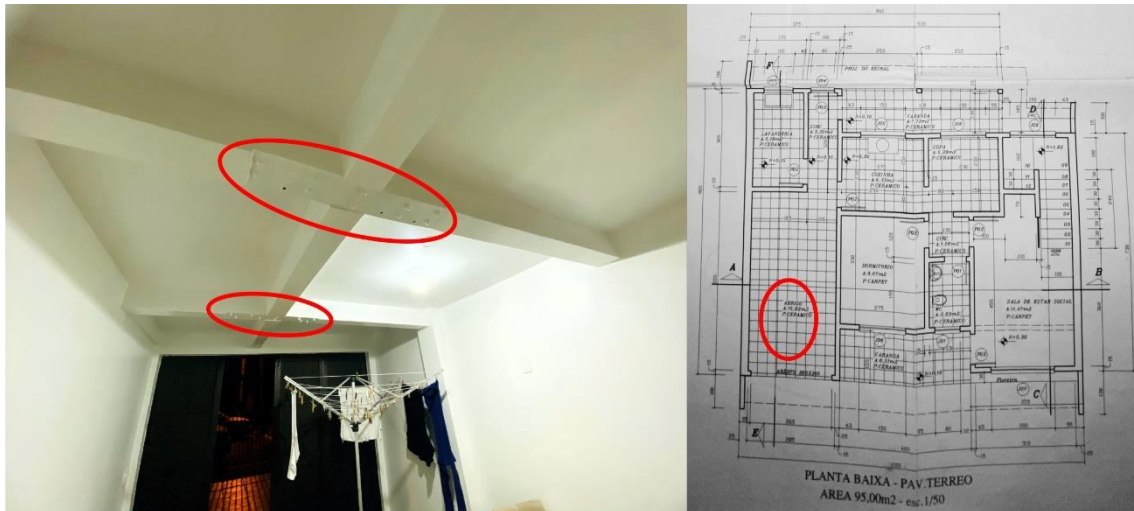
Fonte: O Autor (2023)

A patologia Nº04 é do tipo Trinca. Não foi possível efetuar a verificação da mesma, dadas as limitações do trabalho, pois está encoberta por material (conforme foto). Esse reparo é o mesmo visto em outros pontos da edificação que se mostraram ineficientes (feito também, previamente a compra da contratante).

*Observação: Na parte da garagem da residência e na cozinha, foi possível notar diversos desníveis no piso. Tais desníveis podem ter origem estrutural (recalque) ou serem falhas construtivas.

9. VERIFICAÇÃO *IN LOCO* DE POSSÍVEL REFORÇO JÁ FEITO

Durante a vistoria, foi constatado que, em duas junções de vigas presentes na área de garagem da edificação, haviam duas chapas metálicas em sua base. Conforme ilustra a fotografia abaixo:



Fotografia 22: Possível reforço estrutural já presente na edificação

Fonte: O Autor (2023)

Na fotografia verifica-se duas chapas metálicas, portanto, conclui-se que a estrutura sofreu patologias no encontro das vigas, sendo necessário assim ter sido efetuado tal reforço estrutural.

10. CONCLUSÃO

Verificou-se que a edificação vistoriada possui diversas patologias e o projeto de reforço estrutural deverá ser seguido.

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de xx folhas, digitadas de um só lado, sendo que esta (anterior aos anexos) segue devidamente datada e assinada.

RECADO IMPORTANTE

Se você deseja um treinamento completo e acesso a um modelo de laudo técnico completo de vistoria de recebimento de imóveis, clique na imagem abaixo para conhecer o meu curso exclusivo sobre VISTORIA DE RECEBIMENTO DE IMÓVEIS (COM FOCO EM IMÓVEIS COMPRADOS NA PLANTA). Nele, você terá o passo a passo detalhado e todo o suporte necessário para se destacar na área, além disso, por termos controle de quem entra nesse treinamento, podemos disponibilizar documentos mais elaborados, visto que serão conjuntamente explicados para correta interpretação!

