



Nº 202208001

# LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

CONDOMÍNIO EDF. IRIS

Salvador/BA  
Agosto/2022

## ÍNDICE

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Ficha Resumo                                                        | 3  |
| 2.    | Objeto                                                              | 4  |
| 3.    | Solicitantes e proprietários                                        | 4  |
| 4.    | Objetivo e Finalidade                                               | 4  |
| 5.    | Metodologia adotada                                                 | 4  |
| 6.    | Princípios e ressalvas                                              | 5  |
| 7.    | Material Consultado                                                 | 6  |
| 8.    | Glossário dos Termos Utilizados                                     | 6  |
| 9.    | Vistoria                                                            | 9  |
| 9.1.  | Caracterização da região e do Empreendimento                        | 9  |
| 9.2.  | Da Vistoria                                                         | 10 |
| 10.   | Registro Fotográfico e Anomalias Constatadas                        | 11 |
| 10.1. | Registro Fotográfico e Anomalias na Fachada do Condomínio Edf. Iris | 11 |
| 11.   | Conclusão                                                           | 31 |
| 12.   | Termo de Encerramento                                               | 33 |

## 1. Ficha Resumo

|                                                         |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SOLICITANTE E/OU INTERESSADO</b>                     |                                                                                                                                               |
| Nome:                                                   | CONDOMÍNIO EDF. IRIS                                                                                                                          |
| CNPJ:                                                   | 40.555.435/0001-17                                                                                                                            |
| Endereço do Contratante:                                | Rua Doutor Renato Mendonça, N. 308 – Brotas, Salvador/BA. CEP 40.285-440                                                                      |
| <b>OBJETIVO DO LAUDO</b>                                |                                                                                                                                               |
| Objetivo:                                               | Consultoria Técnica Especializada para avaliação das condições da fachada do referido edifício.                                               |
| Finalidade:                                             | Registrar o estado atual da fachada da edificação, a fim de direcionar os serviços de revitalização.                                          |
| <b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b> |                                                                                                                                               |
| Objeto:                                                 | Condomínio Edf. Iris<br>Tipo do Imóvel: Condomínio residencial constituído por uma torre, 13 pavimentos e 4 unidades habitacionais por andar. |
| Endereço do imóvel:                                     | Rua Doutor Renato Mendonça, N. 308 – Brotas, Salvador/BA. CEP 40.285-440                                                                      |
| Documentação Apresentada:                               | ---                                                                                                                                           |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO</b>                |                                                                                                                                               |
| Método:                                                 | Vistoria Técnica e emissão de Laudo Técnico de Constatação.                                                                                   |
| Especificação:                                          | Vistorias Presenciais por Engenheiros e Arquitetos Habilitados.                                                                               |
| <b>VISTORIA</b>                                         |                                                                                                                                               |
| Local/Data da vistoria:                                 | Salvador/BA, no dia 13/08/2022.                                                                                                               |
| <b>RESPONSÁVEIS TÉCNICOS</b>                            |                                                                                                                                               |
| Nome:                                                   | <b>André Luiz Andrade Cardoso</b>                                                                                                             |
| CPF:                                                    | 020.890.245-77                                                                                                                                |
| Habilitação:                                            | Engenheiro Civil, Registro no CREA/BA: 80.042<br>Registro Nacional do Profissional - RNP: 051125487-3                                         |
| Nome:                                                   | <b>Rachel Ferreira</b>                                                                                                                        |
| CPF:                                                    | 894.779.955-68                                                                                                                                |
| Habilitação:                                            | Arquiteta, Registro no CAU/BA: A2182262                                                                                                       |

## 2. Objeto

Este laudo tem como objeto a análise e constatação da situação da fachada do Edf. Iris, na data da vistoria.

## 3. Solicitantes e proprietários

A elaboração deste Laudo Técnico foi solicitada pela Sra. Nelma Oliveira, síndica, em nome do Condomínio Edf. Iris.

## 4. Objetivo e Finalidade

Este laudo tem como objetivo principal constatar e registrar a situação da fachada do Edf. Iris, no período da vistoria, a fim de trazer subsídios e embasamento técnico para os serviços de “retrofit” do revestimento externo da edificação.

Este trabalho baseia-se no conhecimento dos conceitos teóricos e práticos da engenharia e arquitetura e verificação do estado físico do objeto através de vistoria com identificação e registro das anomalias encontradas na data da visita técnica.

A **finalidade deste documento é a constatação de fatos** ou situações com descrição minuciosa dos elementos de interesse.

Este trabalho pode ainda revelar responsabilidades e apontar consequências, quando pertinente.

## 5. Metodologia adotada

Este trabalho foi realizado por profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia - CREA/BA, conforme orientações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a Norma ABNT NBR 13.752.

Uma **Vistoria de Constatação** conforme o texto em revisão da Norma NBR 13.752, tem por objetivo a constatação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem.

Pode ter o propósito de caracterizar tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, **anomalias**, avanço físico ou contratual de uma obra entre outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções a priori.

Este trabalho, partindo de uma Inspeção Predial da edificação, está embasado através de Vistorias de Constatação e análise de anomalias existentes no local.

Anteriormente à realização dos levantamentos e constatações *in loco* são estudadas as especificações e demais diretrizes de natureza técnica ou informativa contidas na documentação disponibilizada pelo contratante.

O trabalho constou de 4 (quatro) etapas a saber:

- 1) **Etapla de Análise e Estudos Prévio**, onde foram verificadas as documentações disponibilizadas, solicitando novos documentos e informações durante e após o período das vistorias.
- 2) **Etapla de Campo**, onde foi realizada Vistoria ao Empreendimento. Durante a vistoria foram verificadas as não conformidades ou anomalias e realizados registros fotográficos.
- 3) **Etapla de Análise e Elaboração do Laudo**, onde foram analisadas as anomalias encontradas e proferidos seus devidos registros.
- 4) **Etapla de Entrega e Esclarecimento**, onde é entregue este Laudo para sanar dúvidas ou esclarecimentos do contratante e interessados.

## 6. Princípios e ressalvas

As constatações desse laudo foram realizadas durante a vistoria técnica.

Os princípios básicos sob os quais se baseiam este trabalho são a ética, a independência profissional, a busca da verdade e o respeito à legislação e as normas técnicas pertinentes, em especial as apresentadas a seguir:

- ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- Resolução nº 1.002 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, de 26/11/2002, que adota o Código de Ética Profissional;
- Resolução nº 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Como principais ressalvas destacam-se as seguintes:

- Não fazem parte do escopo deste trabalho assessorias jurídicas, elaboração de projetos, consultoria nem identificação da patogenia das não conformidades. As anomalias ou manifestações patológicas encontradas, foram analisadas e constatadas no Laudo com as devidas explicações e análises que puderam ser realizadas;
- Não foram consideradas quaisquer irregularidades fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal por não ser escopo do trabalho. Foi assumido que o empreendimento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
- Se algum dos dados ou hipóteses em que o laudo se baseou é posteriormente considerado como incorretos, as conclusões podem e devem ser reconsideradas;

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no empreendimento objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste laudo estão condicionados a nossa opinião aqui expressa.

Atestamos ainda que não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Este documento é considerado pelos autores como um documento sigiloso a ser utilizado pelo contratante para os devidos fins que ele foi elaborado, a fim de se buscar ao máximo a explicação, constatação e resolução das anomalias relatadas.

## 7. Material Consultado

Não se aplica.

## 8. Glossário dos Termos Utilizados

Cabe neste trabalho o esclarecimento quanto a algumas definições adotadas para os termos utilizados, no intuito de eliminar possíveis dúvidas quanto à clareza e conteúdo dele. São elas:

**Abatimento:** dano causado pelo afundamento da base.

**Aberturas:**

- i. Fissura – lesão na superfície, estreita e pouco profunda, sem causar divisão do sólido em partes separadas, de abertura até 0,5 mm.
- ii. Trinca – fissura acentuada e mais profunda, lesão que penetra na superfície, com abertura maior que a 0,5 mm e menor do que 2,0 mm.
- iii. Rachadura – mais acentuada e profunda que uma trinca, lesão que penetra na superfície de forma expressiva, traspassando-a, com abertura maior ou igual a 2,0 mm e menor do que 5,0 mm.
- iv. Fenda – grande abertura, semelhante a rachadura, com abertura maior que 5,0 mm e menor do que 10,0 mm
- v. Brecha – fenda de dimensão acima de 10,0mm

**Agentes de degradação:** tudo aquilo que, ao agir sobre um sistema, contribui para reduzir seu desempenho.

**Anomalia:** irregularidade, anormalidade e exceção à regra que ocasionam a perda de desempenho da edificação ou suas partes, oriundas da fase de projeto, execução ou final de vida útil, além de fatores externos, podendo, portanto, ser classificadas como anomalia endógena, anomalia funcional ou anomalia exógena.

**Avaliação sensorial:** Avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos

materiais como são percebidos pelos cinco sentidos: visão, olfação, gustação, tato e audição.

**Avaria:** Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo.

**Carbonatação:** Processo pelo qual o concreto sofre a agressão do Dióxido de Carbono presente no meio, gerando a diminuição da alcalinidade da peça e a redução do volume.

**Conformidade:** Atendimento a um ou mais requisitos estabelecidos em normas técnicas ou na legislação aplicável.

**Dano:** Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

**Danificado:** Elemento que sofreu avaria por quebra ou lesão de difícil recuperação.

**Defeito:** Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou segurança do usuário, decorrente de falhas de projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou de sua utilização ou manutenção.

**Degradação:** Desgaste dos componentes das edificações em decorrência do tempo e meio.

**Desagregação:** Destruição da pintura que se esfarela, destacando-se da superfície juntamente com o substrato.

**Descascamento:** É o desprendimento da película de tinta ou similares do substrato.

**Descolado:** Elemento que perdeu aderência da sua base e permanece no local.

**Desplacado:** Elemento que perdeu aderência da sua base e já não mais permanece no local.

**Descoramento:** Perda de cor devido a incidência de raios solares.

**Desgastado:** Elemento que sofreu avaria superficial.

**Deterioração:** Degradação antes do final da vida útil dos materiais e/ou componentes das edificações, em decorrência de anomalias e/ou falhas de uso, operação e manutenção.

**Durabilidade:** Capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções ao longo do tempo e sob condições de exposição, de uso e manutenção previstas em projeto, construção e no manual de uso e manutenção.

**Eflorescência:** Depósito de material esbranquiçado e pulverulento (carbonato de cálcio) que se forma à superfície em decorrência da evaporação desta substância existente no cimento. São manchas esbranquiçadas na superfície pintada que pode provocar a desagregação do revestimento.

**Estado de Manutenção:** É a situação em que se encontra a edificação ou subsistema no momento da inspeção.

**Falha:** É incorrer em erro, relacionado ao desvio de uma previsão técnica.

**Junta:** Espaço deixado entre as estruturas de modo a permitir a sua livre movimentação.

**Manifestação Patológica:** Ocorrência resultante de um mecanismo de degradação. Sinais ou sintomas decorrentes da existência de mecanismos ou processos de degradação de materiais, componentes ou sistemas, que contribuem ou atuam no sentido de reduzir seu desempenho.

**Manutenibilidade:** Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado em que possa executar suas funções requeridas sob condições de uso especificadas.

**Percolação:** Passagem de um líquido através de um meio.

**Subsistema:** Parte da edificação com funções específicas (ex. alvenaria, estrutura, esquadrias, revestimento, impermeabilização, entre outros).

**Verga e Contraverga:** Viga de concreto usada sob ou sobre a janela para evitar a fissuração da parede.

**Vício:** Anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ou financeiros a outrem. Podem decorrer de falha de projeto, ou da execução, ou ainda de informação defeituosa sobre a sua utilização ou manutenção.

## 9. Vistoria

### 9.1. Caracterização da região e do Empreendimento

O Condomínio Edf. Iris está localizado na Rua Doutor Renato Mendonça, N. 308 – Brotas, em Salvador/BA.



*Imagem 01 – Localização do Condomínio Edf. Iris – Fonte: Google Earth Pro*



*Imagem 02 – Fachada principal do Condomínio Edf. Iris*

## 9.2. Da Vistoria

A vistoria dos empreendimentos foi realizada no dia 13/08 do corrente ano de 2022, através do engenheiro civil André Luiz Cardoso e da arquiteta Rachel Ferreira.

Acompanharam a vistoria:

- Representando o condomínio Edf. Iris: Sr<sup>a</sup>. Nelma Oliveira.

## 10. Registro Fotográfico e Anomalias Constatadas

### 10.1. Registro Fotográfico e Anomalias na Fachada do Condomínio Edf. Iris



|             |                                                                                                                                                                                                                  |                 |                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Foto:       | IMG_1792                                                                                                                                                                                                         | Ambiente/Local: | Fachada lateral esquerda |
| Ocorrência: | Presença de equipamentos condicionadores de ar dispostos na fachada fora de padrão.<br>Condensadora de ar-condicionado na unidade 102.<br>Caixa de ar-condicionado nas unidades 402, 602, 902, 1102, 1202, 1302. |                 |                          |



|             |                                                                                                                                        |                 |                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Foto:       | IMG_1794                                                                                                                               | Ambiente/Local: | Fachada lateral esquerda |
| Ocorrência: | Presença de equipamentos condicionadores de ar dispostos na fachada fora de padrão.<br>Caixa de ar-condicionado nas unidades 103, 503. |                 |                          |



|             |                                                                    |                 |                                       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Foto:       | IMG_1798                                                           | Ambiente/Local: | Fachada lateral esquerda, unidade 103 |
| Ocorrência: | Fechamento improvisado da caixa de ar-condicionado na unidade 103. |                 |                                       |



|             |                                                                                                                                                                                             |                 |                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Foto:       | IMG_1796                                                                                                                                                                                    | Ambiente/Local: | Fachada lateral esquerda, unidade 103 |
| Ocorrência: | Fechamento de vão de janela com alvenaria, com ocorrência de trincas, provavelmente oriunda de sobrecarga do vão, na unidade 103. O fechamento do vão descaracteriza a fachada do edifício. |                 |                                       |



|             |                                                                                                                                                                     |                 |                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1799                                                                                                                                                            | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Fechamento incompleto da caixa de ar-condicionado na unidade 403, com o revestimento argamassado externo aparente, permitindo a infiltração de água para a fachada. |                 |                  |



|             |                                                                                                                 |                 |                  |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1809                                                                                                        | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Presença de aparelhos condicionadores de ar em posições aleatórias, sem uma disposição alinhada e pré definida. |                 |                  |



|             |                                                                                                                                                                                  |                 |                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1803                                                                                                                                                                         | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Fechamento de vão com alvenaria, com ocorrência de trincas na ligação "alvenaria x estrutura", nas unidades 103 e 204. O fechamento do vão descaracteriza a fachada do edifício. |                 |                  |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                  |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1807                                                                                                                                                                                                                                                          | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Presença de trincas na ligação da alvenaria executada pelo proprietário da unidade 204, com a viga de estrutura da edificação, inclusive com o crescimento de vegetação, indicando presença de umidade. O fechamento do vão descaracteriza a fachada do edifício. |                 |                  |



|             |                                                                                                                                    |                 |                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1803                                                                                                                           | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Presença de cobertura tipo "toldo", nas unidades 203 e 1204.<br>A presença deste equipamento descaracteriza a fachada do edifício. |                 |                  |



|             |                                                                                                                                               |                 |                  |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1804                                                                                                                                      | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Presença de equipamentos condicionadores de ar dispostos na fachada fora de padrão.<br>Caixa de ar-condicionado nas unidades 404, 504 e 1204. |                 |                  |



|             |                                                                                                                                                                  |                 |                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1810                                                                                                                                                         | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Caixas de ar-condicionado, feitas em concreto armado, apresentando elevado nível de degradação, <b>com risco de colapso e desprendimento de material sólido.</b> |                 |                  |



|             |                                                                                                                                                                           |                 |                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Foto:       | IMG_1805                                                                                                                                                                  | Ambiente/Local: | Fachada de fundo |
| Ocorrência: | Presença de pontos diversos de infiltração na fachada, oriundos de danos físicos ao revestimento, passagem de tubulação para ar-condicionado, dentre outras intervenções. |                 |                  |



|             |                                                                                                                                                                                                     |                 |                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Foto:       | IMG_1847                                                                                                                                                                                            | Ambiente/Local: | Fachada lateral direita |
| Ocorrência: | Presença de equipamentos condicionadores de ar dispostos na fachada fora de padrão.<br>Caixa de ar-condicionado nas unidades 701 e 1301. Vãos fechados de forma improvisada nas unidades 704 e 804. |                 |                         |



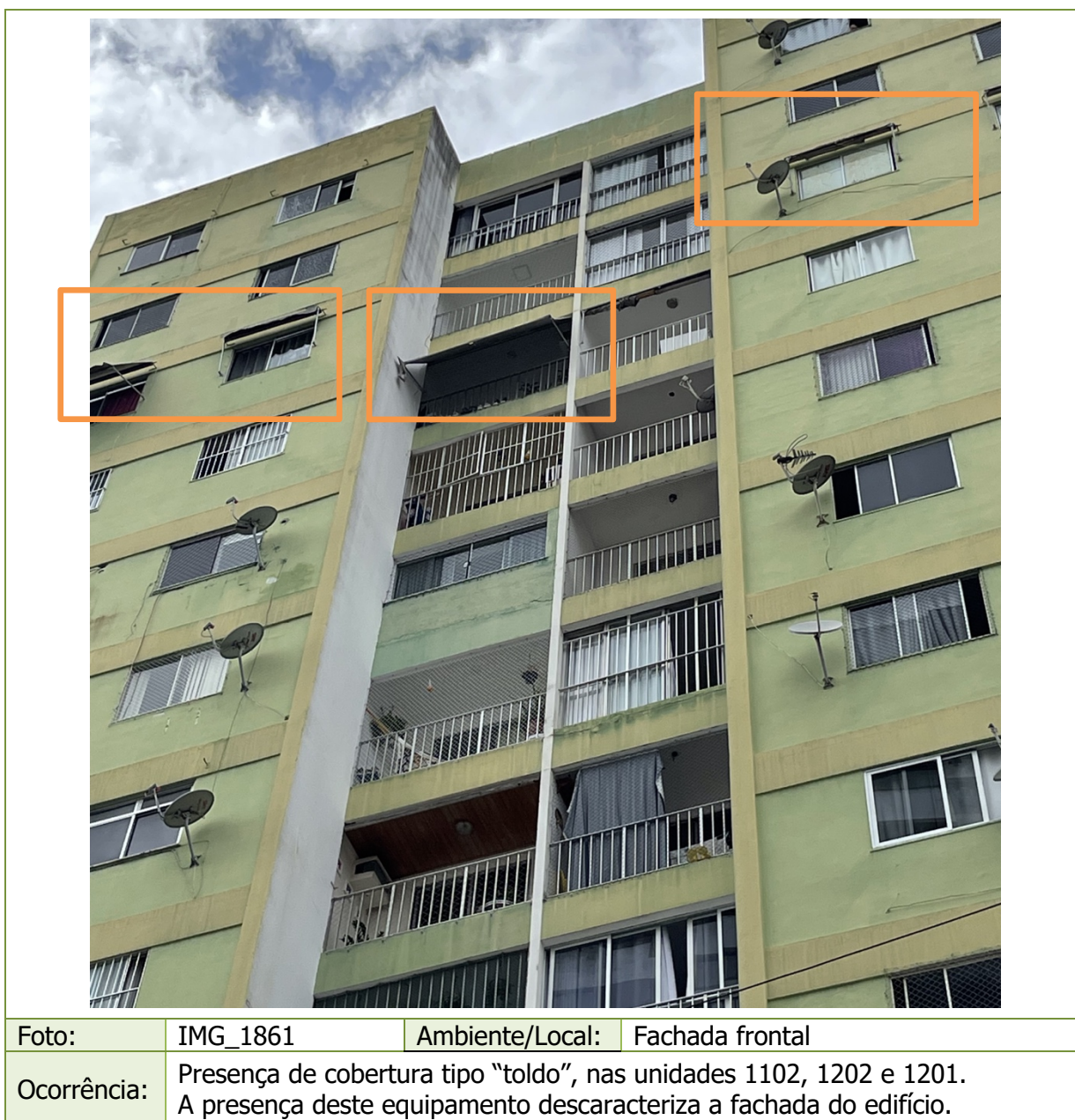
|             |                                                                                                                                                        |                 |                         |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Foto:       | IMG_1845                                                                                                                                               | Ambiente/Local: | Fachada lateral direita |
| Ocorrência: | Caixa de ar-condicionado nas unidades 701 e 1301. Vãos fechados de forma improvisada nas unidades 704 e 804, com alvenaria em bloco cerâmico aparente. |                 |                         |



|             |                                                                                                              |                 |                 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Foto:       | IMG_1859                                                                                                     | Ambiente/Local: | Fachada frontal |
| Ocorrência: | Fechamento de vão com alvenaria na unidade 902.<br>O fechamento do vão descaracteriza a fachada do edifício. |                 |                 |



|             |                                                                                                                           |                 |                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Foto:       | IMG_1858                                                                                                                  | Ambiente/Local: | Fachada frontal |
| Ocorrência: | Presença de cobertura tipo "toldo", na unidade 402.<br>A presença deste equipamento descaracteriza a fachada do edifício. |                 |                 |





|             |                                                                                                                                                                                                            |                 |                 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Foto:       | IMG_1855                                                                                                                                                                                                   | Ambiente/Local: | Fachada frontal |
| Ocorrência: | Presença de aparelhos condicionadores de ar e antenas diversas em posições aleatórias, sem uma disposição alinhada e pré definida, inclusive com a passagem de cabeamento aparente na fachada do edifício. |                 |                 |



|             |                                                                                                                                                                                                            |                 |                 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Foto:       | IMG_1843                                                                                                                                                                                                   | Ambiente/Local: | Fachada frontal |
| Ocorrência: | Presença de aparelhos condicionadores de ar e antenas diversas em posições aleatórias, sem uma disposição alinhada e pré definida, inclusive com a passagem de cabeamento aparente na fachada do edifício. |                 |                 |



|             |                                                                                                                                                                                                                              |                 |                 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Foto:       | IMG_1854                                                                                                                                                                                                                     | Ambiente/Local: | Fachada frontal |
| Ocorrência: | Pontos de falha na fachada, devido à instalação de aparelhos condicionadores de ar, redes de proteção e/ou antenas diversas, permitindo a infiltração de água. <b>Esses pontos precisam ser tratados antes da repintura.</b> |                 |                 |

## 11. Conclusão

Após a realização da vistoria, e após análise das situações evidenciadas, constata-se que as anomalias identificadas possuem sua origem em falhas construtivas e/ou de concepção do projeto.

Diversas alterações funcionais e estruturais na fachada foram realizadas por livre arbítrio dos proprietários de algumas unidades residenciais, em desacordo com a legislação vigente.

A modificação de fachada nos condomínios é um assunto recorrente. O motivo é que muitas vezes alguns proprietários esperam ter certa autonomia para fazer alterações na área privativa do imóvel. A legislação, contudo, não garante essa liberdade. Modificações que alterem a fachada são proibidas, mesmo quando realizadas no interior do apartamento, e só podem ser executadas após a autorização dos demais condôminos e da convenção do condomínio.

Há duas leis que determinam a proibição de executar modificações na fachada do condomínio. A primeira delas é o Código Civil que, no artigo 1.336, que estabelece como dever do condômino não alterar a forma da fachada e das esquadrias externas do prédio.

Além dessa, temos a Lei 4.591/64, conhecida como a Lei dos Condomínios, que proíbe de maneira expressa “alterar a forma externa da fachada”, condicionando qualquer modificação à aprovação dos condôminos.

Então, o morador não pode realizar nenhum tipo de reforma que comprometa esteticamente a fachada do prédio. E isso inclui não apenas janelas e esquadrias, mas também as paredes internas e as portas das varandas, que também ficam protegidas de qualquer tipo de alteração.

Esse tipo de regra visa garantir a harmonia e estética da construção, um elemento que, inclusive, influencia muito na valorização dos imóveis.

Em alguns casos, essas modificações estão repercutindo em outros problemas, resultando em manifestações patológicas no sistema de revestimento externo.

Ressaltamos que tais manifestações patológicas afetam o desempenho e a durabilidade dos sistemas e equipamentos, além da segurança, salubridade, conforto e habitabilidade dos moradores das unidades autônomas e podem ser objeto de prognósticos de degradação do sistema de alvenaria e fachada da edificação.

Sabemos, entretanto, que retornar ao estado original da edificação, neste momento, consiste numa ação complicada. Aqueles que modificaram suas unidades, com reflexo na fachada da edificação, precisam ser notificados mediante apresentação deste documento técnico, e diretrizes para ações futuras precisam estar claras para todos os condôminos.

Recomenda-se ao contratante que seja assessorado tecnicamente por profissional e/ou empresa qualificada para a análise arquitetônica da fachada da edificação, a fim de verificar a solução mais adequada para o seu “retrofit”.

Anexo a este laudo, se encontra todo o registro fotográfico realizado durante as vistorias, assim como toda a documentação que serviu de base para as análises e exames realizados.

A nossa equipe se coloca à disposição para dúvidas ou esclarecimentos que se façam necessários para o perfeito entendimento deste trabalho.

## 12. Termo de Encerramento

Este Laudo foi desenvolvido por solicitação da Sra. Nelma Oliveira, síndica do Condomínio Edf. Iris, e contempla o parecer técnico dos subscritores, elaborado com base nos critérios das normas técnicas pertinentes e atualmente vigentes.

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 33 (trinta e três) páginas, sendo esta folha datada e assinada e seus anexos.

Salvador- BA, 08 de setembro de 2022.



---

**ANDRÉ LUIZ ANDRADE CARDOSO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA-BA: 80.042 RNP: 051125487-3**  
**CPF: 020.890.245-77**



---

**RACHEL FERREIRA**  
**ARQUITETA**  
**CAU-BA: A2182262**  
**CPF: 894.779.955-68**