

PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Interessado: Ivane Aparecida Rodrigues Pereira

CPF 103.763.198-60

RG 16.506.078-5

Localização: Rua Sebastião Pereira, n.º 157 - Vila Buarque

Apartamento 31

SÃO PAULO – SP

CEP 01225-020

Escopo: Elaboração de parecer técnico de engenharia compreendendo a verificação e determinação de possíveis causas de vazamentos e infiltrações aparentes ocorridas no imóvel vizinho ao do interessado, com o objetivo de apurar se a origem das anomalias encontradas provém de falhas e/ou anomalias do imóvel do interessado.

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de uso residencial, número 31, constituído de 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala de estar, cozinha, área de serviços e quintal localizado na cobertura da edificação construída no ano de 1.920 e com 03 (três) pavimentos.

2. DILIGÊNCIA

A vistoria técnica foi realizada no dia 03 de fevereiro do presente ano, assistida pelos moradores das **unidades 31 e 21**, Sra. Ivane Aparecida Rodrigues Pereira e Sr. Lorenzo da Silva, respectivamente, ocasião na qual o Sr. Lorenzo apresentou ao engenheiro de inspeções os focos de vazamentos/infiltrações em seu imóvel (**21**).

3. ANAMNESE

3.1 Na ocasião da vistoria, a Sra. Ivane Aparecida Rodrigues Pereira, moradora do **imóvel 31**, relatou ao engenheiro de inspeções o quanto segue abaixo:

- A moradora adquiriu o imóvel do ano de 2013, após ter sido realizada uma reforma completa no edifício pelo então proprietário, incluindo a reforma das unidades autônomas da edificação, com a troca de tubulações de água, esgoto e etc.
- A moradora informa que na ocasião da reforma da edificação pelo então proprietário, foi realizada a remoção do telhado do edifício, com o intuito de utilizar a laje de cobertura como área privativa.
- A moradora informa que o **imóvel 21** foi o único na edificação onde não foi realizada a reforma, por motivos particulares entre o proprietário da edificação e o morador do imóvel.
- A moradora informa que desde meados de julho do ano de 2014 o vizinho do **imóvel 21** vem reclamando de infiltrações e vazamentos alegando que tais problemas advêm do seu imóvel (**31**).
- A moradora informa que em conversa informal com o morador do **imóvel 11**, ele alegou também ter o mesmo tipo de problema de infiltração em seu imóvel.
- A moradora informa que há aproximadamente 20 (vinte) dias ela interditou um dos seus banheiros, não o utilizando para banhos e limpeza com água, a fim de evitar reclamações do morador do **imóvel 21**, sobre infiltrações.

3.2 Na ocasião da vistoria do imóvel, Sr. Lorenzo da Silva, morador do **imóvel 21**, relatou ao engenheiro de inspeções o quanto segue:

- O morador informa que toda a edificação fora reformada pelo proprietário em meados do ano de 2009, incluindo as unidades autônomas, porém na sua unidade não foi realizada nenhuma reforma devido a problemas pessoais entre o morador e o proprietário da edificação.
- O morador informa que há muito tempo vem convivendo com as infiltrações e vazamentos em seu imóvel, localizadas no teto de seu dormitório.

- O morador informa que já solicitou providências junto à moradora do **imóvel 31**, por entender que o problema é de sua responsabilidade, bem como solicitou providências ao síndico do condomínio.
- O morador informa que em dias de chuvas as infiltrações no teto do seu dormitório aumentam substancialmente.

3.3 Com o intuito de verificar se o vazamento e infiltrações presentes no **imóvel 21** tem origem no **imóvel 31**, o interessado contratou os serviços desta empresa para verificação e fornecimento de parecer técnico conclusivo.

4. DOCUMENTOS APRESENTADOS

- Não foram apresentados para avaliação projetos de arquitetura e de instalações hidráulicas da edificação.

5. VERIFICAÇÃO TÉCNICA

5.1 Em vistoria realizada no **imóvel 21** observou-se que as instalações hidráulicas de esgoto do **imóvel 31** ficam aparentes no teto e apresentam falhas em sua instalação. (*figura 02*).

5.2 Observa-se improvisos e adaptações incorretas nas instalações hidráulicas no **imóvel 21**. As instalações de esgoto estão aparentes, incluindo uma possível coluna de água de esgoto da edificação que passa pelo meio da cozinha. (*figura 03*).

5.3 Constatou-se na vistoria, um ponto de vazamento no **imóvel 21**, localizado no dormitório, proveniente da rede de esgoto localizada logo abaixo da área de serviços do **imóvel 31**. (*figura 01*).

5.4 Na realização da vistoria no **imóvel 21** verificou-se uma infiltração de água no teto do dormitório, que aumenta substancialmente em dias de chuvas conforme relato do morador. (*figura 04*).

Obs.: Ressalta-se que a concepção dos ambientes do imóvel 21 é diferente dos demais imóveis do edifício.

6 CONCLUSÃO

Entendemos que as manifestações patológicas observadas no **imóvel 21**, do morador Sr. Lorenzo da Silva, ilustradas no relatório fotográfico **número 170/15 R0**, parte integrante deste parecer, tem como possíveis causas as seguintes ocorrências relatadas a seguir:

6.1 Ponto de vazamento no **imóvel 21**.

A causa do vazamento localizado no dormitório do **imóvel 21**, conforme *figura 01*, é uma falha de execução ou anomalia na conexão de PVC da instalação de esgoto proveniente da área de serviços do **imóvel 31**.

Ressalta-se que embora a instalação de esgoto pertença ao **imóvel 31**, ela se localiza dentro do **imóvel 21**.

Recomendação para correção:

- Realizar a substituição da peça com defeito e/ou a correção na instalação existente.

6.2 Infiltração de água no teto do dormitório no **imóvel 21**.

Considerando as seguintes condições:

- Anamnese relatada no **item 03** do presente parecer técnico;
- Relato do morador do **imóvel 21** informando que a infiltração de água no teto ocorre essencialmente em dias de chuvas;
- A infiltração permanece mesmo após a interdição do banheiro pela moradora do **imóvel 31**;
- O telhado da edificação foi recentemente removido para utilização da cobertura como área privativa;

Entendemos como provável causa das infiltrações no teto do dormitório no **imóvel 21**, falhas e anomalias na rede de água pluvial da edificação, possivelmente pelas instalações de descidas de água pluvial antigas, que deveriam ter sido desativadas em substituição das novas descidas de água pluvial instaladas na edificação.

No entanto, não descartamos a hipótese da infiltração ter como causa as falhas na instalação da rede de esgoto do banheiro do **imóvel 31**, considerando as falhas observadas no sistema de instalação de esgoto.

Recomendações:

- Inspeção do sistema de descidas de água pluvial do edifício a fim de identificar possível agente causador das infiltrações.
- Correção da instalação do sistema de esgoto do banheiro do **imóvel 31**, localizada dentro do **imóvel 21**.

7) ANEXOS

Faz parte integrante do presente Parecer Técnico o seguinte documento relacionado à seguir:

- Relatório fotográfico número 170/15 R0.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2015.

Rodrigo Apolinario da Silva
RODRIGO APOLINARIO DA SILVA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA-SP 5069227095

RASO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

“ENGENHARIA DIAGNÓSTICA DE EDIFICAÇÕES”

Número 170/15 R0

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA TÉCNICA

(Data 03/02/2015)

Interessado: Ivane Aparecida Rodrigues Pereira

CPF 103.763.198-60

RG 16.506.078-5

Localização: Rua Sebastião Pereira, n.º 157 - Vila Buarque

Apartamento 31

SÃO PAULO – SP

CEP 01225-020

Interessado: Ivane Aparecida Rodrigues Pereira

Localização: Dormitório

Apartamento: 21



Figura 01. Ponto de vazamento devido à falha de execução ou anomalia na conexão de PVC da instalação de esgoto do imóvel 31.

Interessado: Ivane Aparecida Rodrigues Pereira

Localização: Dormitório

Apartamento: 21



Figura 02. Instalações de esgoto do imóvel 31 aparentes no imóvel 21 e com falhas de execução.

Interessado: Ivane Aparecida Rodrigues Pereira

Localização: Cozinha

Apartamento: 21



Figura 03. Instalações de esgoto improvisadas, coluna de esgoto da edificação passando no meio da cozinha do imóvel 21.

Interessado: Ivane Aparecida Rodrigues Pereira

Localização: Dormitório

Apartamento: 21



Figura 04. Infiltração de água no teto do dormitório – imóvel 21.