

RELATÓRIO TÉCNICO

RESIDENCIAL CENTRAL PARK

SUMÁRIO

1 OBJETIVO	3
2 METODOLOGIA	3
3 OBSERVAÇÕES DE CAMPO	3
4 DIAGNÓSTICO	4
4.2 IMPACTOS IDENTIFICADOS	4
5 REQUISITOS NORMATIVOS E REFERENCIAIS	4
6 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS	4
7 RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES	5
8 CONCLUSÃO	6

1 OBJETIVO

Realizar levantamento técnico dos serviços executados nas fachadas das torres A e B, verificando se atendem às exigências técnicas e aos critérios de conforto estético estabelecidos pelo Condomínio Central Park.

2 METODOLOGIA

- **Inspeção visual próxima e à distância** das áreas revestidas, incluindo textura acrílica, pastilhas cerâmicas, juntas de dilatação, pintura de guarda-corpo, reenquadramento externo de janelas e calafetação.
- **Avaliação dos detalhes construtivos** (selagem de bordas, sobreposições e arremates).
- **Checagem de uniformidade** de cor, textura e cobertura, baseada em padrões do fabricante e normas ABNT.

3 OBSERVAÇÕES DE CAMPO

Serviços inspecionados:

- aplicação de **textura e pastilhas**;
- execução de **juntas de dilatação**;
- **pintura de guarda-corpo** metálico;
- **pintura de reenquadramento** externo de janelas;
- **calafetação** perimetral de esquadrias.

3.1 Descrição Geral

De modo geral, a pintura segue critérios técnicos compatíveis com as normas aplicáveis e as recomendações dos fabricantes. Contudo, foram identificadas pendências pontuais que afetam a aparência final: manchas, discrepâncias de tonalidade e marcas de aplicação. Tais falhas deverão ser corrigidas pela contratada; este relatório detalha os pontos observados e requer manifestação formal da empresa com prazo definido para saneamento.

3.2 Registro Fotográfico

Vide **Anexo I** – Álbum fotográfico com identificação de todos os pontos não conformes.

Torre A e B acessar o link abaixo

https://drive.google.com/drive/folders/1esxN0UriMX5rFxqw_zR4bnsLA3wN227s?usp=sharing

4 DIAGNÓSTICO

4.1 Não Conformidades Técnicas Observadas

- **Marcas de transição de rolo** e sobreposição visível.
- **Diferença de tonalidade** causada por troca tardia de rolos ou dosagem inconsistente de água.
- **Falta de uniformidade** em espessura de película e textura.
- **Áreas sem intervenção** ou com aplicação incompleta de selante/calafetação.

4.2 Impactos Identificados

- Manchas localizadas que interferem no aspecto estético.
- Variações de cor perceptíveis sob iluminação natural difusa ($\Delta E > 1,5$).
- Pontos desprotegidos sujeitos a infiltração futura.

5 REQUISITOS NORMATIVOS E REFERENCIAIS

- **ABNT NBR 15079-1:2011** – Revestimento de paredes com pintura imobiliária – Método de avaliação de desempenho.
- **ABNT NBR 13245:2011** – Tintas imobiliárias — Requisitos de desempenho.
- **ABNT NBR 5674:2012** – Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.
- **ABNT NBR 15575:2021** – Edificações habitacionais — Desempenho.
- **Especificações técnicas dos fabricantes** das tintas, texturas e selantes empregados.

6 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

A Soluções Construções e Reformas Ltda. deverá, **no prazo máximo de 72 horas**, apresentar:

1. **Cronograma detalhado de correções**, indicando datas, frentes de trabalho e responsáveis.
2. **Justificativa técnica** que explique as causas das não-conformidades e ações preventivas.
3. **Plano de controle de qualidade** com troca programada de rolos, ensaios de ΔE , medição de espessura de filme seco e registros fotográficos diários.
4. **Atualização do cronograma geral** caso as correções impactem outras etapas, submetendo-o à aprovação da fiscalização antes da retomada plena dos serviços.

7 RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

Nos termos do instrumento contratual firmado em 28 de agosto de 2024, a empresa **Soluções Construções e Reformas Ltda.** assume, perante o Condomínio do Edifício Residencial Central Park, as seguintes responsabilidades e obrigações fundamentais:

1. **Correção integral de serviços defeituosos, sem ônus ao Condomínio**
A CONTRATADA compromete-se a refazer, por sua conta e risco, qualquer etapa que venha a ser rejeitada pela fiscalização ou pelo CONTRATANTE. Tal dever decorre, principalmente, da cláusula 4.1.25, reforçado pelos prazos corretivos previstos na cláusula 7.5 e pela possibilidade de a fiscalização exigir reparos antes do recebimento definitivo (cláusula 12.2).
2. **Vedação à cobrança de valores por retrabalhos**
Toda despesa inerente à correção de falhas executivas, à substituição de materiais ou à repetição de serviços já previstos faz parte do escopo original da empreitada. Consequentemente, não poderá a CONTRATADA pleitear reajustes, acréscimos ou faturas adicionais em razão de retrabalhos, observadas as disposições das cláusulas 1.5, 4.1.25, 8.2 e 12.1.
3. **Subordinação técnica às determinações da fiscalização**
A CONTRATADA deve acatar, prontamente, toda orientação emitida pelo engenheiro responsável pela fiscalização contratada pelo Condomínio, dentro do escopo do contrato, conforme estabelecem as cláusulas 4.1.31, 4.1.38, 4.1.42, 5.4 e 5.6. Essa sujeição inclui a apresentação de esclarecimentos, fornecimento de amostras, ajustes de cronograma e execução das correções solicitadas.
4. **Garantia da qualidade e do cumprimento de normas**
Todos os serviços deverão obedecer às normas técnicas aplicáveis (cláusula 4.1.2) e às exigências de segurança do trabalho. Testes, ensaios e laudos necessários para comprovar a qualidade ficarão a cargo exclusivo da CONTRATADA, sem repasse de custos (cláusula 12.1).
5. **Manutenção de cronograma e entrega pontual**
A CONTRATADA é responsável por concluir a obra no prazo global de 396 dias úteis (cláusula 7.1), arcando com eventuais penalidades por atraso, salvo prorrogações justificadas e aprovadas nos termos das cláusulas 7.2 a 7.4.
6. **Responsabilidade por materiais, mão de obra e segurança**
Compete à CONTRATADA fornecer todos os insumos e equipamentos necessários (cláusula 4.1.6), manter equipe qualificada, cumprir obrigações trabalhistas e previdenciárias e adotar todas as medidas de segurança para evitar danos a pessoas ou patrimônio (cláusulas 4.1.5 e 4.1.7 a 4.1.14).
7. **Disponibilidade para fiscalização e comunicação transparente**
O corpo técnico da empresa deverá estar acessível para reuniões, esclarecimentos e registros diários de obra, mantendo total transparência nas comunicações (cláusulas 4.1.27 a 4.1.34 e 18.2).

8 CONCLUSÃO

À vista das inspeções realizadas, a revitalização das fachadas apresenta viabilidade técnica, porém não atende integralmente aos requisitos estéticos do Condomínio Central Park nem aos padrões estabelecidos nas normas ABNT mencionadas. As não-conformidades – manchas, variação de tonalidade e falta de uniformidade – derivam de falhas de processo e controle de qualidade durante a aplicação.

Embora não comprometam a integridade estrutural, esses defeitos prejudicam o valor patrimonial e a imagem do empreendimento. Portanto:

- Exige-se a **manifestação formal da contratada em 72 horas**, com cronograma de correções e medidas preventivas com relação aos apontamentos feitos neste documento.
- A execução dos ajustes deverá ocorrer **sem custos adicionais** e sob acompanhamento diário da fiscalização, até aprovação final.
- O **cumprimento integral** das recomendações e obrigações contratuais condicionará a liberação de pagamentos e a aceitação definitiva da obra.

Recomenda-se que o Condomínio mantenha inspeções sistemáticas até a conclusão das correções, garantindo a entrega de uma fachada esteticamente homogênea, durável e em pleno conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Atenciosamente,

Ulliver S. Moraes

Engenheiro Civil - CREA: 30577/D-DF

VE SETA ENGENHARIA EM TECNOLOGIA AVANÇADA LTDA