



AMOSTRAS

Amostras técnicas anonimizadas, sem dados sensíveis, disponibilizadas exclusivamente para demonstrar padrão de entrega, metodologia e rastreabilidade dos documentos.

AMOSTRA A — LOCAÇÃO (ENTRADA) + AUDITORIA DO LAUDO (IMOBILIÁRIA)

O que é: Vistoria de entrada + parecer técnico crítico sobre laudo/relatório da imobiliária.

Finalidade: Delimitar responsabilidades e reduzir controvérsia na devolução.

Entregáveis: Vistoria com quadro de ressalvas; parecer com omissões/inconsistências e respectivos impactos; recomendações objetivas.

Limites: Inspeção visual; sem ensaios destrutivos; não garante aceite/resultado de negociação.

Acionamento / início: Acesso ao imóvel + laudo/relatório da imobiliária (se houver) + objetivo do cliente/advocacia; prazo conta a partir de pagamento, documentos validados e confirmação por e-mail.

AMOSTRA B — REGULARIZAÇÃO (PMSP) — LEVANTAMENTO + DOSSIÊ

O que é: Levantamento presencial + síntese técnica + dossiê para continuidade pelo jurídico.

Finalidade: Apoiar decisão técnica de viabilidade e mitigar risco financeiro (ex.: outorga/rito).

Entregáveis: Peça gráfica conforme exigência do órgão (quando aplicável); quadro de áreas/parâmetros; diagnóstico de pontos críticos; dossiê indexado.

Limites: Não garante deferimento/aprovação; entrega técnica não substitui estratégia jurídica.

Acionamento / início: Matrícula/SQL + acessos/autorizações + objetivo; prazo conta a partir de pagamento, documentos validados e confirmação por e-mail.

AMOSTRA C — CONDOMÍNIO/PISCINA — EXECUÇÃO + APÊNDICE TÉCNICO

O que é: Registro técnico de execução + apêndice técnico (sem enquadramento como laudo pericial).

Finalidade: Lastrear decisão condominial e reduzir ruído/responsabilização.

Entregáveis: Registro técnico + apêndice (achados, premissas e limites) + organização de evidências; integração técnica com profissionais parceiros (engenharias correlatas), quando necessário, com escopo definido.

Limites: Não é perícia judicial; não atribui culpa sem evidência; atuação não destrutiva salvo contratação expressa.

Acionamento / início: Objetivo + acesso + documentos disponíveis; prazo conta a partir de pagamento, documentos validados e confirmação por e-mail.

AMOSTRA A — PEÇA TÉCNICA

1 - Objeto e método

A presente vistoria técnica limitou-se a uma análise não destrutiva, fundamentada na inspeção visual das condições aparentes e na utilização de equipamentos portáteis de aferição de campo (medidor de umidade).

As constatações aqui registradas refletem estritamente o estado de conservação do imóvel na data da visita, tendo como objetivo complementar e retificar o relatório de entrada fornecido pela imobiliária, resguardando a parte locatária quanto a patologias e vícios preexistentes. Ressalta-se que não foram realizados ensaios tecnológicos, testes de carga em redes ou prospecções invasivas em sistemas embutidos (elétrica e hidráulica), mantendo-se a originalidade dos acabamentos.

Anexo I - Levantamento Fotográfico: Contém 19 páginas, com imagens numeradas e legendas descritivas, referentes aos itens pertinentes a este documento. As fotos documentam constatações visuais e medições realizadas na data da vistoria (XX/XX/XX), disponíveis em documento separado para consulta detalhada.

2 - Sobre o documento emitido pela imobiliária

O material entregue pela imobiliária, apresentado como “vistoria de entrada”, apesar de ser meramente descritivo e sem lastro técnico, não contém os requisitos mínimos formais de identificação e responsabilidade para ser classificado como documento de vistoria:

- Não há identificação completa do vistoriador.
- Não há identificação da imobiliária como responsável administrativa.
- Não há identificação completa da parte locatária.
- Não contém declaração de responsabilidade pelo conteúdo.

O documento, desde que corrigido e complementado, pode ser usado como instrumento administrativo. Este parecer integra-se a ele como adendo técnico corretivo, contendo informações aferidas presencialmente.

3 - Época construtiva estimada

Meados da década de 1950.

Observação: estimativa baseada na tipologia da fachada, padrão construtivo da rua, tipo de serralheria, caixilhos e compartimentação, compatível com edificações residenciais multifuncionais da época, que normalmente possuíam comércio ao nível da rua e residência sobreposta.

4 - Condições gerais do imóvel

Imóvel antigo, com desgaste natural compatível para a idade, porém, apresentando:

- Reparos estéticos recentes;
- Elementos substituídos parcialmente;
- Manutenção irregular em pontos específicos.

Os itens abaixo representam apenas fatos constatados visualmente ou por aferição direta, sem extrapolações.

4.1 - Portas, Batentes e Elementos de Madeira

As portas apresentam desgaste compatível com antiguidade e uso prolongado, pintura recente sobre substrato antigo, marcas evidentes na parte inferior causadas por contato com água (limpeza ou intempéries), desalinhamentos pontuais, rachaduras na região das fechaduras e folgas mecânicas.

Foram identificadas, perfurações antigas, visíveis por baixo da pintura, pontos aparentemente reabertos, com presença de pó característico (frass), vestígios no quatinho externo, portas internas e armário do cômodo externo.

Importante: Não cabe a este parecer determinar se a infestação está ativa ou dormente.

Recomendação: Os vestígios observados são compatíveis com possível atividade de pragas, porém a confirmação (identificação do agente e atividade) foge ao escopo desta vistoria. Solicita-se avaliação por empresa especializada em controle de pragas, com emissão de relatório técnico.

4.2 - Portas que dão Acesso ao Lado Externo – Entrada de Água

As portas da cozinha, do quarto dos fundos e do quarto externo apresentam vão inferior, permitindo: Passagem livre de água da chuva em eventos com vento lateral, acúmulo de água no piso interno, risco potencial de escorregamento, especialmente para pessoas idosas.

Importante: Não se trata de infiltração estrutural, entrada direta de água por falta de vedação inferior. (Foi documentado: trajeto da água no piso (fotos) e marcas consolidadas confirmando recorrência)

4.3 - Maçanetas

Foi constatado que o vistoriador classificou algumas maçanetas como em “bronze”, para afirmar bronze seria necessária análise específica, não realizada. Pelo padrão construtivo, época e tonalidade do metal, é mais provável que seja latão, porém, como não foi realizada análise, é recomendado descrever como em metal, isso levando em consideração que a reposição de uma peça “em bronze” elevaria o custo ao inquilino sem base real.

4.4 - Umidade e aferições técnicas

Aferições com medidor de umidade indicaram:

Último quarto: Manchas antigas no encontro da parede com a laje, umidade elevada na porção inferior da parede. Padrão compatível com umidade descendente por capilaridade vinda da laje ou de calha comprometida.

Quarto do meio: Presença de umidade a 70 - 80 cm do piso, lado externo da mesma parede apresentando teor semelhante. Padrão compatível com propagação da umidade do quarto vizinho, não infiltração externa.

Quarto Externo: Umidade localizada no canto inferior esquerdo da parede próxima a um ponto elétrico, origem provavelmente externa, por ser parede limite do lote.

4.5 - Forro do quarto externo

Forro ripado de Madeira, apresenta elementos degradados, com partes que já cederam, com risco potencial de desprendimento e presença de vestígios de xilófagos compatíveis com os encontrados em outras partes do imóvel. Recomenda-se substituição integral.

Forro de PVC, apresenta a ausência de réguas em pontos visíveis, com abertura direta permitindo visualizar a estrutura do telhado. Recomenda-se substituição integral.

4.6 - Guarda-Corpos e Corrimões

Pontos verificados:

- Até quatro guarda-corpos com folgas significativas;
- Dois corrimões da entrada com jogo;
- Um corrimão apresenta folga na estrutura metálica, não apenas na madeira

É recomendado revisar o conjunto completo, não apenas os trechos apontados.

4.7 - Pinturas e trincas

Pintura interna recente, porém com reparos feitos com tinta de tonalidade diferente, visualmente destacados. Trincas antigas em diversos ambientes (sala, corredor, quartos), sem indícios estruturais no momento. (Trincas mapeadas e fotografadas.)

4.8 - Instalações elétricas

Em relação ao quadro de força, foi constatada a ausência de dispositivos DR/IDR/DDR, previstos pela ABNT NBR 5410 para proteção em circuitos/ambientes com maior risco, ausência dos barramentos neutro e terra, barramento fase em desacordo com prática recomendada, cabos de bitolas distintas no mesmo circuito. Aspecto geral de instalação inadequada.

Quanto às legendas, não foram verificadas, pois o quadro necessita readequação, a conferência prévia seria irrelevante diante da necessidade de revisão integral.

Fiações Expostas, externas à parede na área de serviço e área externa sem conduíte e espelhos sem tampa em pontos específicos.

5 - Conclusão geral

Este parecer registra, de forma neutra e técnica, todas as condições constatadas presencialmente, com:

- evidências fotográficas,
- aferições instrumentais,
- descrição precisa dos riscos, desgastes e não conformidades.

Recomenda-se:

- Avaliação especializada para xilófagos;
- Revisão de estanqueidade nas portas que dão para áreas externas;
- Revisão completa dos guarda-corpos;
- Revisão completa dos corrimões;
- Readequação elétrica segundo ABNT NBR 5410;
- Substituição do forro do cômodo externo;
- Manutenção preventiva geral devido à idade do imóvel.

Este documento consiste em parecer técnico decorrente de vistoria não destrutiva, limitado às evidências e aferições realizadas na data da vistoria.

AMOSTRA B — PEÇA TÉCNICA

1 - Objeto e método

Este documento registra a atuação técnica prestada para levantamento arquitetônico presencial e consolidação de informações voltadas à regularização edilícia junto à Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), incluindo a organização de dossiê técnico indexado para continuidade do procedimento pelo corpo jurídico, quando aplicável.

2 - Contexto e finalidade

A contratação teve como finalidade inicial produzir a base técnica (peça gráfica e dados) para instrução de regularização. Em razão de recesso do corpo jurídico originalmente envolvido, houve tentativa de viabilização do protocolo dentro da janela administrativa vigente à época.

No curso da consolidação técnica e da leitura de enquadramento, constatou-se cenário potencial de ônus financeiro desproporcional associado ao enquadramento do procedimento (incluindo hipóteses de outorga onerosa), motivo pelo qual a condução foi interrompida para resguardo do contratante e os elementos levantados foram repassados e explicados ao corpo jurídico posteriormente indicado, para continuidade estratégica.

3 - Metodologia (diligência e limites)

A atuação limitou-se a procedimentos não destrutivos e compreendeu:

3.1 Levantamento presencial (in loco)

- vistoria técnica no imóvel;
- aferições/medições compatíveis para consolidação de áreas e condições;
- registro fotográfico técnico para lastro e conferência.

3.2 Consolidação e síntese técnica

- apuração de áreas por pavimento e síntese de áreas computáveis/não computáveis conforme critério adotado;
 - organização de parâmetros e dados cadastrais aplicáveis (SQL, contribuintes, referências de cadastro fiscal), com destaque às limitações de uso fiscal vs. urbanístico/registral quando pertinente;
 - identificação de pontos críticos que impactam viabilidade, rito e custo.
-

3.3 Peça gráfica para protocolo (quando aplicável)

Foi preparada peça gráfica no formato exigido pelo órgão para protocolo digital (ex.: arquivo DWF), com enquadramento e anotações voltadas à finalidade de regularização.

3.4 Dossiê técnico para continuidade

Organização de conjunto documental e registros (consultas, prints, parâmetros, sínteses e anexos), de modo indexado, para uso pelo corpo jurídico na continuidade do procedimento.

4 - Síntese das constatações e pontos críticos

4.1 Levantamento de áreas

Foram consolidadas as áreas existentes por pavimento e a síntese de área computável/não computável, com identificação das porções relevantes para análise de regularização.

4.2 Cadastros e “regularidade fiscal”

Verificou-se que a indicação de “regularidade” em cadastros fiscais (ex.: IPTU / CEDI / CDI) não equivale a aprovação urbanística nem a averbação registral, devendo ser tratada como referência fiscal, com limitações próprias.

4.3 Risco de enquadramento oneroso (outorga/rito)

Durante a tentativa de viabilização do protocolo, a leitura técnica indicou cenário com potencial de enquadramento oneroso, cuja continuidade sem resguardo poderia produzir despesa desproporcional ao contratante. Para ilustrar o impacto de custo marginal em áreas específicas, foram apresentados exemplos comparativos ao contratante.

4.4 Encaminhamento ao jurídico (continuidade estratégica)

Diante do cenário identificado, recomendou-se interromper o protocolo e repassar os elementos técnicos ao corpo jurídico para análise de enquadramento e estratégia de viabilização.

5 - Apoio técnico complementar (procedimentos correlatos)

Como parte do suporte à continuidade, foram informados ao corpo jurídico pontos correlatos ao procedimento, incluindo:

5.1 CNO / INSS de Obra (visão geral e ressalvas)

- Esclarecimento de que a eventual obrigação/necessidade de regularização correlata pode demandar leitura específica do caso;
-

-
- Ressalva técnica de que valores correlatos não se extinguem por decurso de tempo, podendo existir hipótese de mitigação por procedimento específico (ex.: pedido de nulidade), conforme contexto e documentação.

5.2 Base técnica de referência (consulta histórica/cadastro)

A possibilidade de mitigação foi relacionada à leitura de cadastro histórico/consulta da edificação, que consta como regular em cadastro específico por referência normativa (ex.: Lei 16.642/17, associada à época construtiva informada/identificada, 1976), como elemento de apoio à análise jurídica — sem prejuízo da verificação e estratégia pelo advogado.

6 - Entregáveis

- Levantamento arquitetônico presencial (áreas por pavimento e síntese de áreas), com registros de campo;
 - Peça gráfica conforme exigência do órgão (quando aplicável), preparada para protocolo digital (ex.: DWF);
 - Síntese técnica com pontos críticos e condicionantes de viabilidade/custo;
 - Dossiê técnico indexado (consultas, registros e anexos) para continuidade pelo corpo jurídico;
 - Acervo fotográfico técnico para lastro e conferência (quando aplicável, em anexo separado).
-

7 - Limites e ressalvas

- Esta entrega não garante deferimento/aprovação por órgão público nem resultado de tratativas; constitui suporte técnico com base em evidências e parâmetros coletados.
 - Não houve ensaios invasivos, prospecções destrutivas ou intervenções em sistemas embutidos, salvo contratação expressa (inexistente nesta amostra).
 - Estratégia de enquadramento, escolha de rito e condução jurídica não integram a competência deste documento; os elementos técnicos foram organizados para subsidiar a atuação do corpo jurídico.
-

8 - Encaminhamento

Considerando os pontos críticos identificados, recomenda-se a continuidade do procedimento com condução jurídica, utilizando o dossiê técnico e a peça gráfica produzidos, com validação de estratégia e risco financeiro antes de qualquer recolhimento/guia/entrada definitiva.

AMOSTRA C — PEÇA TÉCNICA

1 - Objeto

Registrar tecnicamente o processo de decisão e os critérios adotados para condução da execução, visando orientar a deliberação condominial e mitigar ruídos de responsabilização. Esse registro técnico de execução; não constitui perícia judicial.

Execução da reforma para substituição de uma piscina de fibra pré-existente por uma nova piscina pré-fabricada em fibra de vidro de dimensões 6,00 m (C) x 2,60 m (L) x 1,40 m (P) em terreno residencial e ampliação da área do deck existente em 7,00 m (C) x 0,70 m (L), que vai abrigar a casa de máquinas. A intervenção é pontual na área da piscina, sem envolvimento com fundações de edificações adjacentes, com o entorno a ser finalizado com calçamento de concreto para proteção superficial do solo e contenção da área escavada.

Como medida de reforço de lastro técnico e para eventual necessidade de discussão formal com terceiros (condôminos, fornecedores, seguradora ou contencioso), recomendou-se ao Condomínio a contratação de Engenheiro Civil para emissão de laudo/relatório de inspeção predial, em escopo próprio e independente deste registro de execução.

2 - Metodologia de Implantação

A instalação da piscina envolverá as seguintes etapas principais:

- **Preparação da Base:** A piscina será assentada sobre uma camada de "farofa" (mistura seca de areia e cimento), aplicada diretamente sobre o fundo da escavação, que será previamente nivelado e compactado. Esta base moldável tem a função de proporcionar o assentamento uniforme do casco de fibra, promovendo a distribuição homogênea das cargas.
 - **Travamento Lateral:** O espaço entre o casco da piscina e as paredes da escavação será preenchido gradualmente com areia seca, em sincronia com o enchimento interno da piscina com água. Este método visa equilibrar as pressões e assegurar a estabilidade lateral do conjunto.
-

3 - Viabilidade Técnica de Instalação

A execução da instalação segue as diretrizes gerais das normas técnicas da ABNT, com destaque para a ABNT NBR 10339:2018 (Piscina: Projeto, Execução e Manutenção) e ABNT NBR 6122:2019 (Projeto e Execução de Fundações). O objeto e a metodologia foram embasados em observações visuais, registros fotográficos, verificações de campo e testes empíricos, consolidados no Apêndice Técnico, que integra este memorial para fins de rastreabilidade e compreensão do processo decisório.. É importante notar que as normativas municipais de São Bernardo do Campo e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros de São Paulo não apresentam parâmetros prescritivos específicos para piscinas residenciais privativas unifamiliares; assim, foram adotados critérios técnicos de prudência, compatíveis com boas práticas e com os limites do escopo de execução.

APÊNDICE TÉCNICO - LEVANTAMENTOS, TESTES E REFERÊNCIAS COMPLEMENTARES

Este apêndice detalha as observações de campo, os testes empíricos realizados e os cálculos de carga, complementando o Memorial Descritivo principal.

4. Observações Técnicas Adicionais e Testes Empíricos no Local

Nota sobre o solo e observações empíricas: A coloração avermelhada do solo local indica a presença de óxidos de ferro, característica típica de solos residuais intensamente intemperizados. Esse tipo de solo tende a apresentar boa coesão e comportamento estável quando compactado, especialmente sob cargas estacionárias leves, como a de uma piscina residencial de fibra. A condição de suporte do terreno é reforçada pelo histórico de uso anterior como pátio/quadra de esportes, o que implicou em compactação e instalação prévia de laje com fundação, sugerindo um comportamento geotécnico favorável para a nova intervenção. A escavação está contida dentro de área protegida por alvenaria, o que contribui adicionalmente para a contenção lateral e estabilidade do conjunto.

Para complementar a análise, foram realizados os seguintes testes empíricos no local:

- **Teste 1** - Análise Visual e Tátil + Teste do Rolinho: Este teste envolveu umedecer o solo e moldar um rolinho com cerca de 3 mm de diâmetro, observando se ele rompia, esfarelava ou mantinha a forma. Também foi realizado com um rolinho de 5cm. O solo apresentou boa plasticidade, permitindo a moldagem dos rolinhos e mantendo a forma sem esfarelar ou trincar. A pigmentação avermelhada permaneceu nas mãos, confirmando as características de solo argiloso. A base técnica para este tipo de análise é a ABNT NBR 7180 e ABNT NBR 7250.
- **Teste 2** - Teste de Penetração com Haste (Manual): Adaptado do SPT (ABNT NBR 6484), este teste consistiu em introduzir uma haste metálica ou barra de ferro no solo com pressão manual, avaliando a profundidade e resistência à penetração. Foi utilizada uma haste de 14x250mm; a penetração manual foi mínima. Após a aplicação de 10 golpes leves e consecutivos com uma marreta de 1kg, a haste penetrou cerca de 12cm, indicando um solo de característica rija.
- **Teste 3** - Compactação Manual (Prova do Cepinho): Com base em uma adaptação do Ensaio de Proctor (ABNT NBR 7182), este procedimento envolveu golpear o solo compactado com soquete ou martelo leve e avaliar a deformação e firmeza superficial após o impacto. Ao golpear o solo compactado com um martelo leve, a marreta adentrou o solo em algumas partes, mas sem fincar significativamente, o que indica uma superfície com boa firmeza e resistência.
- **Teste 5** - Observação de Cor e Textura Seco: Esta observação empírica complementa a ABNT NBR 7250 e consistiu em observar a coloração (ex: vermelho = óxidos de ferro) e esfregar o solo seco entre os dedos para sentir a granulação (fino, grosso, etc.). O solo observado é avermelhado, com textura argilosa e baixíssima granulometria.
- **Teste 6** - Presença de Matéria Orgânica: Uma prática de campo comum (análise qualitativa), este teste envolve avaliar a presença de raízes, cheiro de decomposição ou material orgânico no solo da escavação. Não foi encontrada a presença de material orgânico nas amostras do solo da escavação.

-
- **Teste 7 - Histórico de Uso do Solo:** Esta observação empírica/técnica visual consistiu em identificar indícios visuais de uso anterior (ex: base de pátio, solo compactado, presença de entulho, concreto, etc.). Por se tratar da reposição de uma piscina preexistente, a base do buraco já conta com uma camada de "farofa" totalmente curada, com cerca de 5 a 8cm, o que reforça a estabilidade e compacidade do fundo da escavação.
 - **Teste 8 - Teste da Esfera (Consistência):** Procedimento empírico de análise de consistência e plasticidade. Uma esfera de aproximadamente 5cm de diâmetro foi moldada com amostra umedecida do solo. Ao ser solta de uma altura de cerca de 170cm sobre o solo, a esfera achatou e apresentou pouquíssimas estrias, mantendo seu padrão achatado, o que indica uma boa plasticidade e coesão do material.

Observação sobre a Presença de Água na Escavação: Durante a intervenção para atingir o solo natural, foi necessário romper a camada de "farofa" curada da piscina preexistente. Após a abertura do buraco no solo exposto, observou-se o preenchimento deste com água translúcida (não lamacenta), cujo nível se manteve abaixo do nível da base da "farofa" curada, que se encontra a aproximadamente 1,40m de profundidade. Esta condição sugere a ocorrência de percolação vertical sazonal, um fenômeno esperado em solos com características hidrológicas específicas, e que será devidamente considerada durante o processo de instalação e compactação.

Registra-se que a sequência descrita representa a cronologia observada e a interpretação técnica adotada para condução da obra, sem prejuízo de outras análises caso se pretenda apuração pericial de nexos causais

APÊNDICE TÉCNICO — CÁLCULO DE CARGA APLICADA PELA PISCINA

Com base nas dimensões fornecidas para a piscina de fibra a ser instalada, foi realizada uma estimativa da carga distribuída sobre o solo de apoio, conforme detalhado abaixo:

Dados da Piscina Dimensões externas: 6,00 m (C) × 2,50 m (L) × 1,40 m (P)

Volume teórico bruto: $V = 6,00 \times 2,50 \times 1,40 = 21,00, m^3$

Capacidade estimada: ~21.000 litros de água (desconsideradas perdas por rebaixo ou borda livre)

Peso da água (densidade aproximada 1.000,kg/m³): ~21.000,kg = 21,t

Carga da Água e Carga Dinâmica (Usuários) Considerando a carga da água: 21,t

Para a carga de pessoas (carga dinâmica), a ABNT NBR 10339:2018 recomenda uma carga de 100,kg/m² para áreas de piscina. Área da superfície da água: $6,00 \times 2,50 = 15,00, m^2$

Carga adicional de usuários: $15,00, m^2 \times 100, kg/m^2 = 1.500, kg = 1,5, t$

Carga Total Estimada Carga total aproximada: 21,t (a água) + 1,5,t (usuários) = 22,5,t

Área de Apoio no Solo Área de base: $A = 6,00 \times 2,50 = 15,00, m^2$

Carga Estacionária Média Aplicada $\frac{22.500, \text{kg}}{15, \text{m}^2} = 1.500, \text{kg/m}^2 = 15, \text{kN/m}^2$

Classificação da Carga: A carga estimada de 15 kN/m^2 se enquadra como carga estacionária leve, de acordo com os critérios praticados para fundações diretas em solos estáveis. A ABNT NBR 6122:2019 – Projeto e execução de Fundações permite o uso de soluções superficiais simplificadas para casos como este, desde que:

- O solo de apoio apresente boas condições de suporte (conforme observado em campo e inferido pelo histórico de compactação);
- A carga esteja distribuída e seja estática;
- A base esteja regularizada e protegida.

A solução adotada — com base moldável ("farofa"), compactação do fundo da escavação e travamento simultâneo — assegura o desempenho técnico adequado à solicitação imposta pela piscina.
