

VÍCIOS CONSTRUTIVOS OU FALHA DE MANUTENÇÃO - APURAÇÃO FUNDAMENTADA DO NEXO CAUSAL

Coordenador: Luiz Henrique Cappellano
Apresentadora: Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Debatedores: Luciano Ventura, José Carlos Gama



REALIZAÇÃO

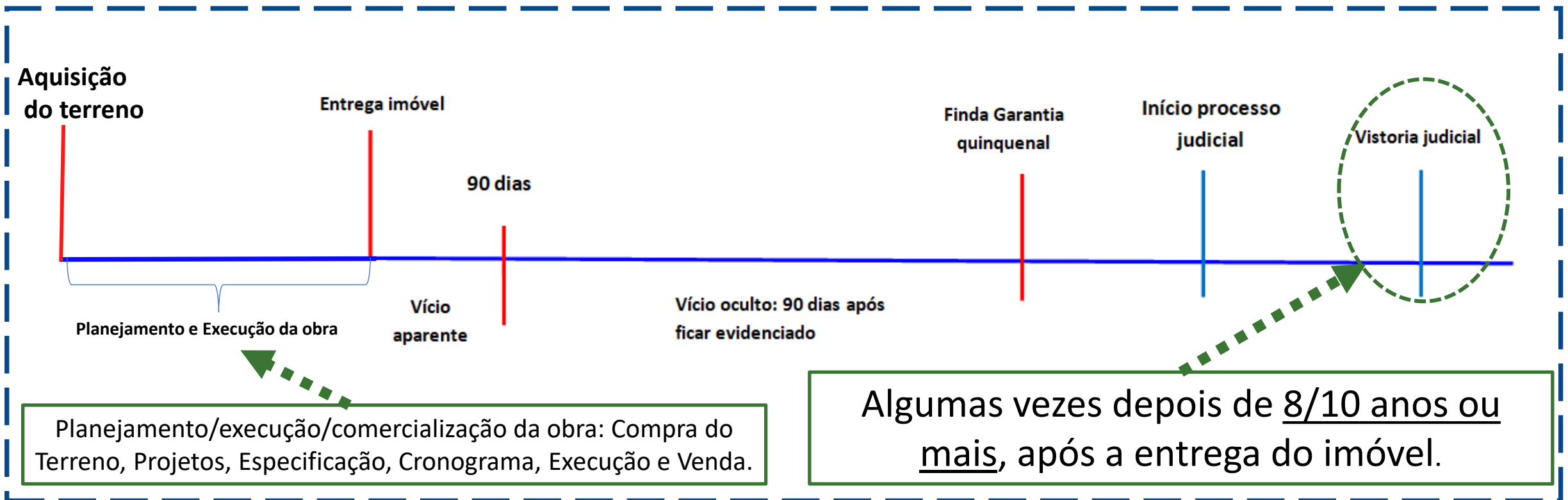


PATROCÍNIO



LINHA DO TEMPO CONSTATAÇÃO X EVOLUÇÃO DE ANOMALIAS:

EDIFICAÇÃO PREDIAL - PRAZOS E PROCESSO JUDICIAL



* Fonte: Conselheiro do IBAPE Nacional: Elcio Avelar Maia e adaptado por Luciano Ventura.

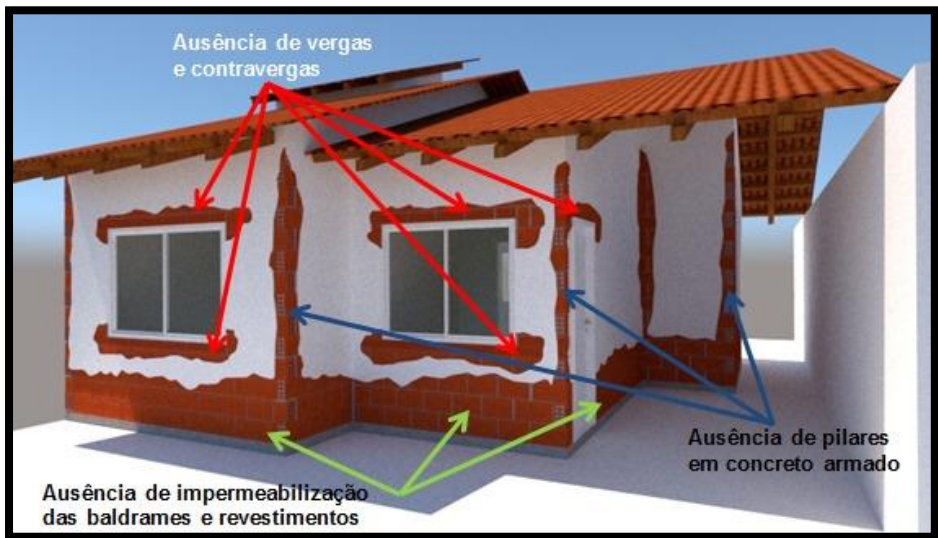
REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Exemplos de anomalias:



Uso de furadeira para identificar a ausência de pilares



Visualização de tijolos cerâmicos e não concreto armado

* Fonte: Karin Chiamenti – IBAPE – PR e adaptado por Luciano Ventura.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Exemplos de anomalias:

h) Existe uma falha no sistema de drenagem da área dos fundos da residência. Em dias de elevado índice pluviométrico ocorre a entrada de água e lama na sala;



FALHAS DE DRENAGEM E
ESTANQUEIDADE

Drenagem irregular.

Água passando pelo imóvel objeto da Perícia.

Casa no litoral de SP - Padrão Alto.



Manutenção:



Conforme NPS são gastos US\$ 6 milhões por ano para manutenção da Estátua da Liberdade e Ellis Island.

Fonte: nps.gov.br



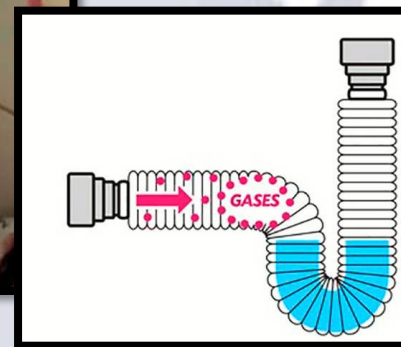
Manutenção sendo realizada na estátua da Havan – Bara Velha /SC, maior estátua do Brasil (57m).



Cristo Redentor custa R\$ 5 milhões por ano

Fonte : <https://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/cristo-redentor-custa-r-5-milhoes-por-ano-visitantes-podem-contribuir-com-a-manutencao/>

Manutenção:



* Fonte: Luciano Ventura e Eng^a Maria Clarice de Oliveira Rabelo, IBAPE-PR .

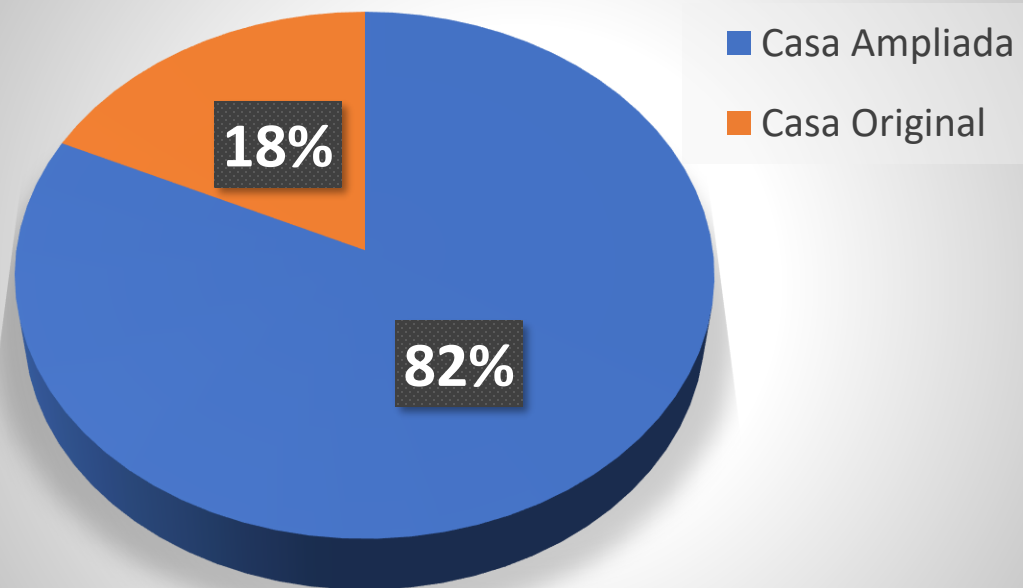
REALIZAÇÃO



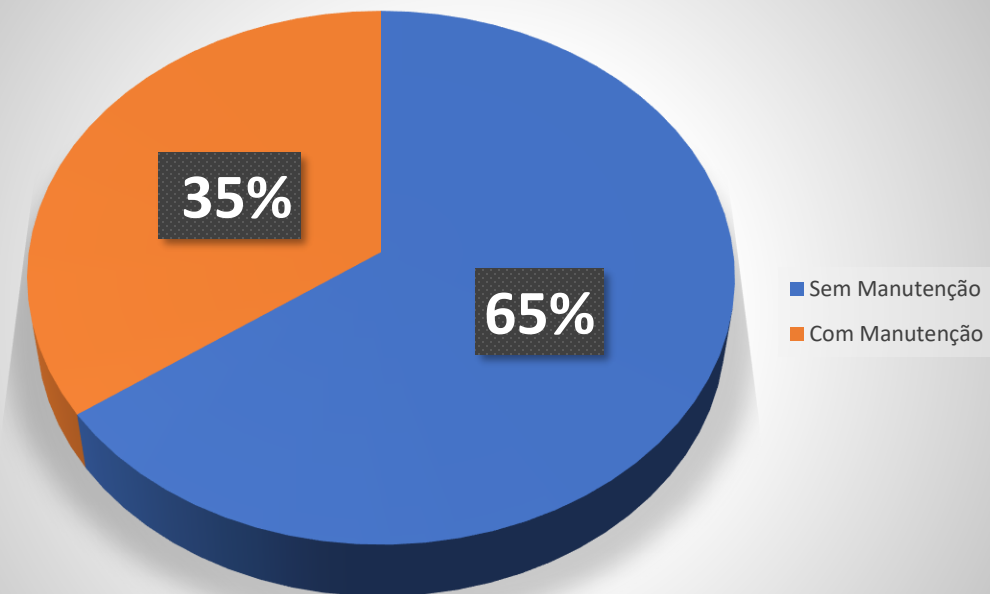
PATROCÍNIO



➤ **68 casas vistoriadas em 4 Condomínios (total 1.577ud).**



➤ **82% das casas vistoriadas sofreram ampliações**



➤ **65% das casas com falhas na manutenção**

* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Ampliações e Reformas



* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Alteração da condição inicial:



Remoção de parede de banheiro.

* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Alterações e reformas:



Ampliação da sala com remoção de parede.



Retirada de janela original e execução de porta.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Vícios construtivos: Obs.: nas ampliações



* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Alterações e reformas:



* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Vício construtivo ou alteração ?



* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Ampliações e Reformas

Riscos envolvidos:



* Fonte: Luciano Ventura

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Conclusão:

- Problema Técnico e Social
- Investigação e fundamentação, com caracterização correta dos danos e/ou eventos encontrados: causa e efeito (nexo causal)
- Causas geralmente uma combinação de fatores
- Peritos e Assistentes precisam ter experiência com obras
- Importante conscientizar e orientar tecnicamente usuários sobre reformas, ampliações e a correta manutenção das moradias
- Necessária atualização constante dos Peritos e Assistentes
- Importância da valorização profissional



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Muito Obrigado!

Eng. Luciano Ventura

(41) 9 9975-2435

[E-mail: avaliador.com@gmail.com](mailto:avaliador.com@gmail.com)



<https://www.linkedin.com/in/luciano-ventura-05893429/>



<https://www.facebook.com/Avaliadorcom/>



Luciano Ventura

Vice-presidente do IBAPE
Nacional



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

