



Brechtson
Engenharia e Serviços

LAUDO TÉCNICO: ANÁLISE DE RESPONSABILIDADE POR INFILTRAÇÃO EM UNIDADE RESIDENCIAL

Resp. Técnico:
Eng. Jeferson S. Albrecht
Eng. Everson M. Miranda

São Paulo – SP
Janeiro/2026

NOSSAS PARCERIAS





Sumário

1. OBJETIVO.....	6
2. CONTRATANTE	7
3. LOCALIZAÇÃO GEORREFERENCIADA.....	7
4. EMISSÃO / REALIZAÇÃO DE PARECER TÉCNICO	7
5. METODOLOGIA	8
6. PARECER TÉCNICO	10
7. CONCLUSÃO	46



Lista de Figuras

Figura 1 – Localização Georreferenciada	7
Figura 2 – Fachada e Número do condomínio	10
Figura 3 – Fachada a ser inspecionada	10
Figura 4 - Lateral do edifício	11
Figura 5 - Parede externa do edifício revestida com azulejo	11
Figura 6 - Fachada a ser inspecionada.....	12
Figura 7 - Piso de madeira (taco) apresenta danos pontuais.....	13
Figura 8 - Piso de madeira (taco) apresenta danos pontuais.....	13
Figura 9 - Piso de madeira (taco) com danos localizados.....	14
Figura 10 - Piso de madeira (taco) com danos localizados	14
Figura 11 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	15
Figura 12 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	15
Figura 13 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	16
Figura 14 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	16
Figura 15 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	17
Figura 16 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	17
Figura 17-O Medidor de Umidade Stanley STHT 77030 não detectou umidade neste ponto	18
Figura 18 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	18
Figura 19 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	19
Figura 20 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	19
Figura 21 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	20
Figura 22 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	20
Figura 23 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	21
Figura 24 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	21
Figura 25 –A câmera termal não identificou sinais de umidade provenientes da fachada	22
Figura 26 - A câmera termal não identificou sinais de umidade provenientes da fachada.....	22



Figura 27 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	23
Figura 28 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	23
Figura 29 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	24
Figura 30 - A câmera termal não identificou sinais de umidade provenientes da fachada.....	24
Figura 31 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada	25
Figura 32 - Registro da janela da área de serviço	25
Figura 33 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	26
Figura 34 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	26
Figura 35 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	27
Figura 36 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	27
Figura 37 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	28
Figura 38 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	28
Figura 39 - Não foram identificados indícios de infiltração no local.....	29
Figura 40 - Piso de madeira tipo taco com peças soltas após ocorrência de chuva intensa ...	29
Figura 41-Apresentam aspecto visual seco sem indícios de umidade antiga.....	30
Figura 42 - Apresentam aspecto visual seco sem indícios de umidade antiga	30
Figura 43 - Portão de acesso com cobertura	31
Figura 44-Cordista” ou Alpinista Predial	31
Figura 45-Alpinista Predial executando aspersione dirigida de água com fluxo contínuo	32
Figura 46-Verificação exata da altura onde ocorre fissura	33
Figura 47- Verificação exata da altura onde ocorre	33
Figura 48- Verificação exata da altura onde ocorre	34
Figura 49 - Guarda-roupa aberto para avaliação das condições internas	34
Figura 50 – Durante o fluxo contínuo com a mangueira:.....	35
Figura 51 – Fita com a marcação exata da fissura no revestimento externo	35
Figura 52 - Durante o fluxo contínuo com a mangueira:	36
Figura 53 - Fita com a marcação exata da fissura no revestimento externo	36
Figura 54 - Fita com a marcação exata da fissura no revestimento externo	37
Figura 55 Aferição de umidade realizada com medidor de umidade Stanley STH 77030	37



Figura 56 Aferição de umidade realizada com medidor de umidade Stanley STHT 77030	38
Figura 57 Parede e teto apresentam manifestações patológicas antigas	38
Figura 58 - Inspeção realizada com uso de câmera termográfica.....	39
Figura 59 - Inspeção realizada com uso de câmera termográfica.....	39
Figura 60-Não apresentou sinais de umidade/infiltração recente	40
Figura 61 - Presença de bolor (seca e antiga).....	40
Figura 62 - Apartamento 42	41
Figura 63 - Aferição de umidade realizada com medidor de umidade Stanley STHT 77030 ...	41
Figura 64-Não apresentou sinais de umidade/infiltração	42
Figura 65 - Colaborador realizando atividade	42
Figura 66-Alpinista Predial executando aspersione dirigida de água com fluxo contínuo	43
Figura 67 – Fachada a ser inspecionada	44
Figura 68-Piso de madeira (taco) apresenta danos pontuais.....	45
Figura 69-O descolamento dos tacos apresenta caráter localizado e pontual	45



1. OBJETIVO

O presente **Parecer Técnico**, elaborado a pedido do representante legal do **Condomínio Residencial The Wonder**, Sr. Síndico **Sidnei Alves da Silva**, tem por finalidade a realização de **inspeção pericial de caráter imparcial**, destinada à identificação da **origem** e do **nexo causal** da infiltração constatada na **unidade autônoma nº 52**.

A diligência técnica objetiva **distinguir as responsabilidades** entre eventuais falhas da **rede de uso privativo** e dos **elementos das áreas comuns**, em especial a **fachada da edificação**, com fundamento nos requisitos de **estanqueidade e desempenho** estabelecidos pela **ABNT NBR 15575 – Edificações Habitacionais – Desempenho**, bem como nas obrigações de **manutenção predial** previstas na **ABNT NBR 5674**.

Para tanto, após a realização de **vistoria preliminar em 09/01/2026**, procedeu-se, em **21/01/2026**, à execução de **Ensaio de Estanqueidade à Água** na fachada externa, no trecho compreendido entre as unidades **42 e 52**, mediante **aspersão dirigida de água com fluxo contínuo**, utilizando mangueira, aplicada diretamente sobre a fissura objeto de análise, pelo período contínuo de **01 (uma) hora**.

O ensaio foi conduzido em conformidade com os **protocolos de ensaio de campo para verificação de falhas na envoltória predial**, observando-se as diretrizes técnicas da **ABNT NBR 13752**, bem como os preceitos do **art. 1.331 do Código Civil**, aplicáveis à definição da natureza das áreas comuns e das responsabilidades condominiais.

Os profissionais que sobrescrevem este laudo efetuaram levantamento e coleta de dados no imóvel vistoriado com registro fotográfico datado e depoimento dos moradores, funcionários e de outros interessados.

No contexto aqui apresentado, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção ou funcional, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso inadequado ou inexistente da edificação, conforme Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP



2. CONTRATANTE

- Condomínio Residencial The Wonder CNPJ: 05.506.796/0001-72
- Síndico - Sidnei Alves da Silva

3. LOCALIZAÇÃO GEORREFERENCIADA

- R. Voluntários da Pátria, 4110 – Apto 52 - Santana, São Paulo - SP, 02402-500



Figura 1 – Localização Georreferenciada

4. EMISSÃO / REALIZAÇÃO DE PARECER TÉCNICO

- Eng. Civil: Jeferson Santos Albrecht CREA: 5069616690
- Eng. Civil: Everson Martin Miranda CREA: 5070014512

Travessa Dona Paula, 13 – CEP: 01239-050 – Higienópolis – São Paulo / SP

Data da Vistoria:

Vistoria realizada na edificação no dia 09/01/2026 e 21/01/2026



5. METODOLOGIA

Para execução deste documento técnico, a metodologia utilizada foi:

Verificação das normas técnicas, normativos gerais e legais pertinentes ao caso. Especial enfoque foi dado às orientações da Norma de estruturas de concreto, sendo NBR 6118_2014 para verificação de estabilidade de estrutura após execução de laje. E também, NBR 15.575, porém, para considerar a durabilidade e desempenho recomendado, então, seguem NBR's devidas listadas abaixo:

- NBR 16.775_2019 - Estruturas de aço, estruturas mistas de aço e concreto, coberturas e fechamentos de aço — Gestão dos processos de projeto, fabricação e montagem — Requisitos;
- NBR 6118_2014 - Projeto de estruturas de concreto - Procedimento (versão corrigida);
- ABNT NBR 5.674 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- ABNT NBR 15.575 – Norma de Desempenho em Edificações;

Para demonstração e entendimento das necessidades, foi/foram feito;

- Entrevista com o representante/solicitante;
- Análise da situação, vistoria in loco;
- Verificação de condições atuais e estudo de embasamento técnico;
- Elaboração de Parecer Técnico.

TERMINOLOGIA

Segundo a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, a classificação quanto ao grau de risco de uma anomalia ou falha deve sempre ser fundamentada, considerando os limites e os níveis da Inspeção Predial realizada, podendo haver 03 classificações, sendo:

CRÍTICO - Impacto irrecuperável, recomendado intervenção imediata. Explicação: Os impactos irrecuperáveis são aqueles que provocam danos contra a saúde e segurança das



peças e meio ambiente, perda excessiva de desempenho causando possíveis paralisações, aumento de custos, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização acentuada.

REGULAR - Impacto parcialmente recuperável recomendando programação de curto prazo. Explicação: Os impactos parcialmente recuperáveis são aqueles que provocam de perda de funcionalidade sem prejuízo à operação direta de sistemas, perda pontual de desempenho (possibilidade de recuperação), deterioração precoce e pequena desvalorização.

MÍNIMO - Impacto recuperável recomendando programação de médio prazo. Explicação: Os impactos recuperáveis são aqueles causados por pequenos prejuízos à estética ou atividades programáveis planejadas, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos acima expostos, e sem comprometimento do valor imobiliário.

Para determinação da ordem de prioridades, a Norma recomenda que seja elaborada lista disposta em ordem decrescente quanto ao grau de risco e intensidade das anomalias e falhas, apurada por metodologias técnicas apropriadas. Em adendo, do Glossário de Terminologia Básica aplicável à engenharia do IBAPE/SP, constam definições das expressões mencionadas abaixo, que serão utilizadas neste trabalho: As Anomalias são vícios de construção, que podem ser divididas em:

ENDÓGENAS - Relacionadas à construção (projetos, materiais e execução);

EXÓGENAS - Relacionadas a danos causados por terceiros (obras vizinhas, choques de veículos etc.)

NATURAIS - Relacionados a fatores ligados à natureza (terremotos, inundações etc.)

FUNCIONAIS - Decorrentes da degradação devido ao uso e operação.



6. PARECER TÉCNICO



Figura 2 – Fachada e Número do condomínio



Figura 3 – Fachada a ser inspecionada



Figura 4 - Lateral do edifício



Figura 5 - Parede externa do edifício revestida com azulejo



Figura 6 - Fachada a ser inspecionada



Figura - Apartamento 52



DANOS MATERIAIS CONSTATADOS NO APARTAMENTO APÓS OCORRÊNCIA DE FORTES CHUVAS

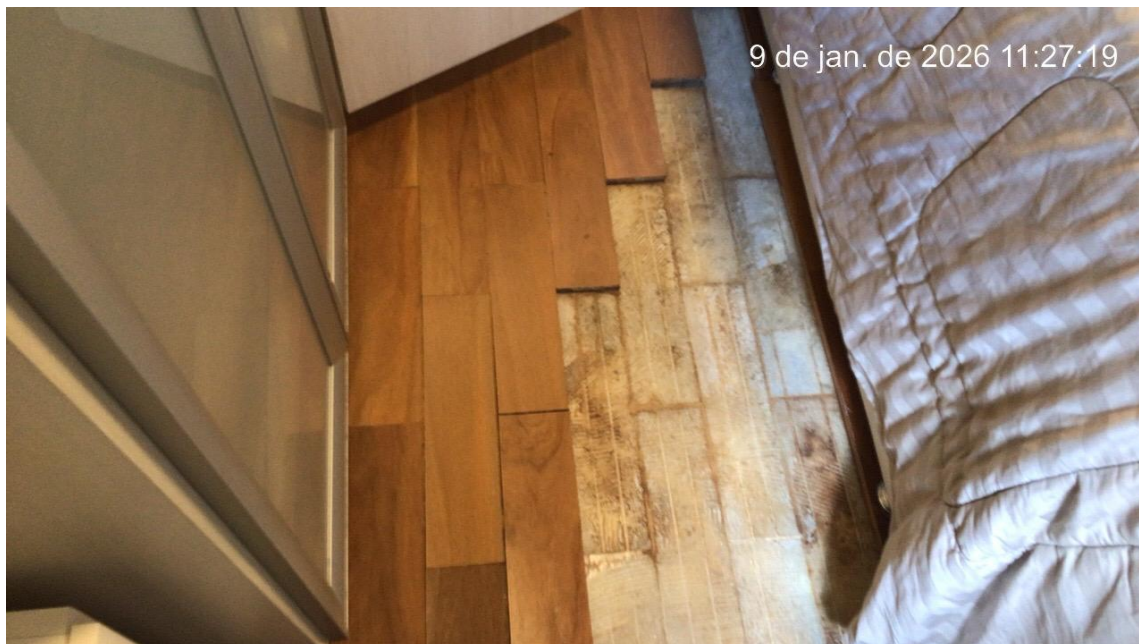


Figura 7 - Piso de madeira (taco) apresenta danos pontuais

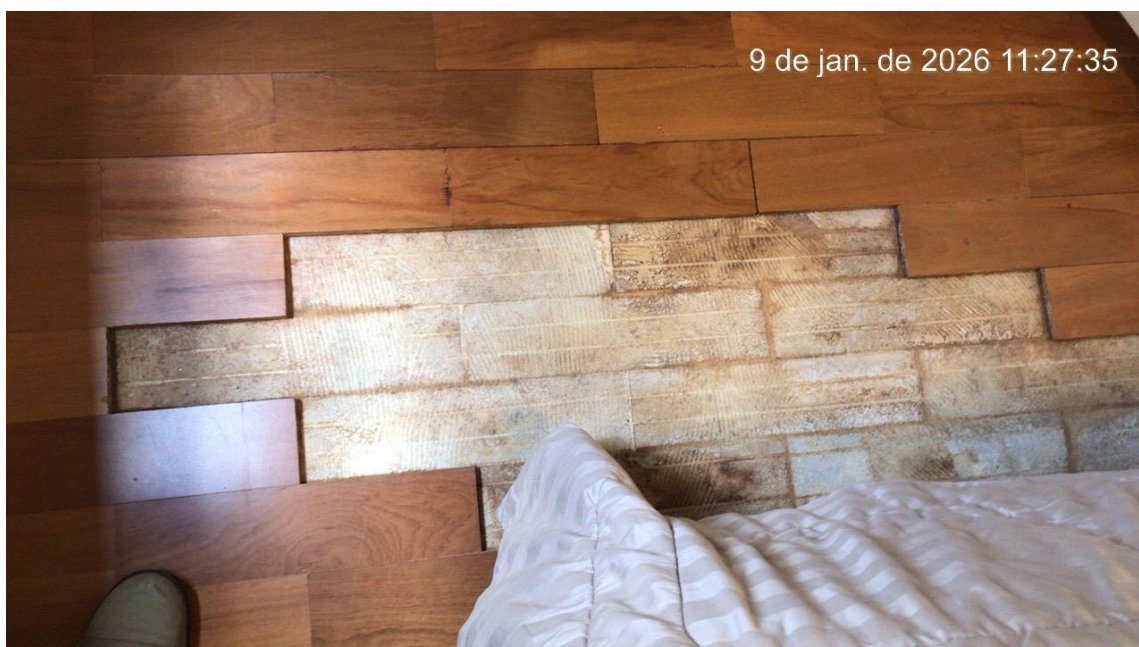


Figura 8 - Piso de madeira (taco) apresenta danos pontuais

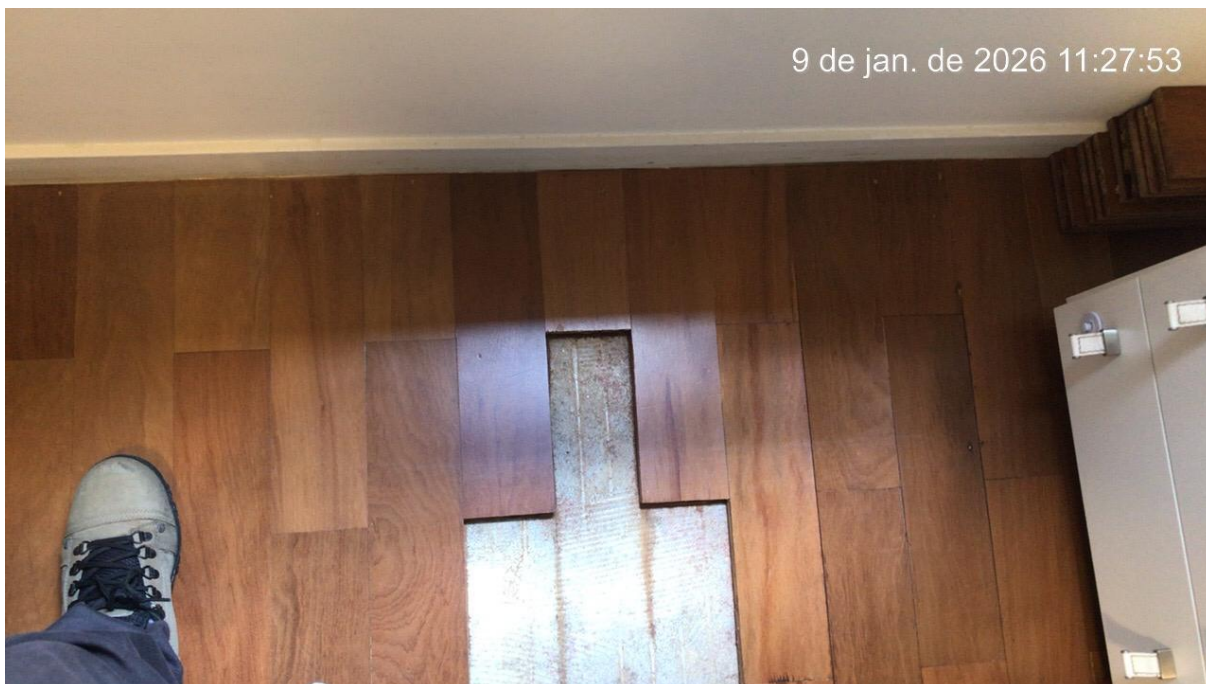


Figura 9 - Piso de madeira (taco) com danos localizados

- O piso sob os tacos apresentam aspectos secos.

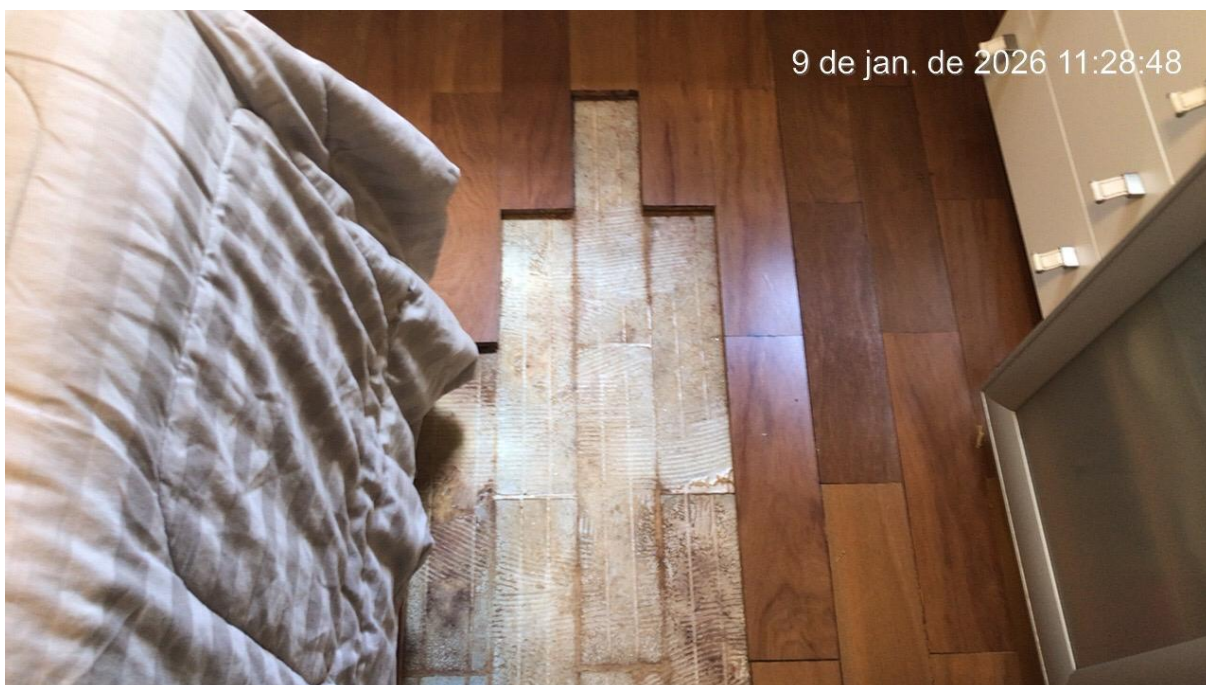


Figura 10 - Piso de madeira (taco) com danos localizados

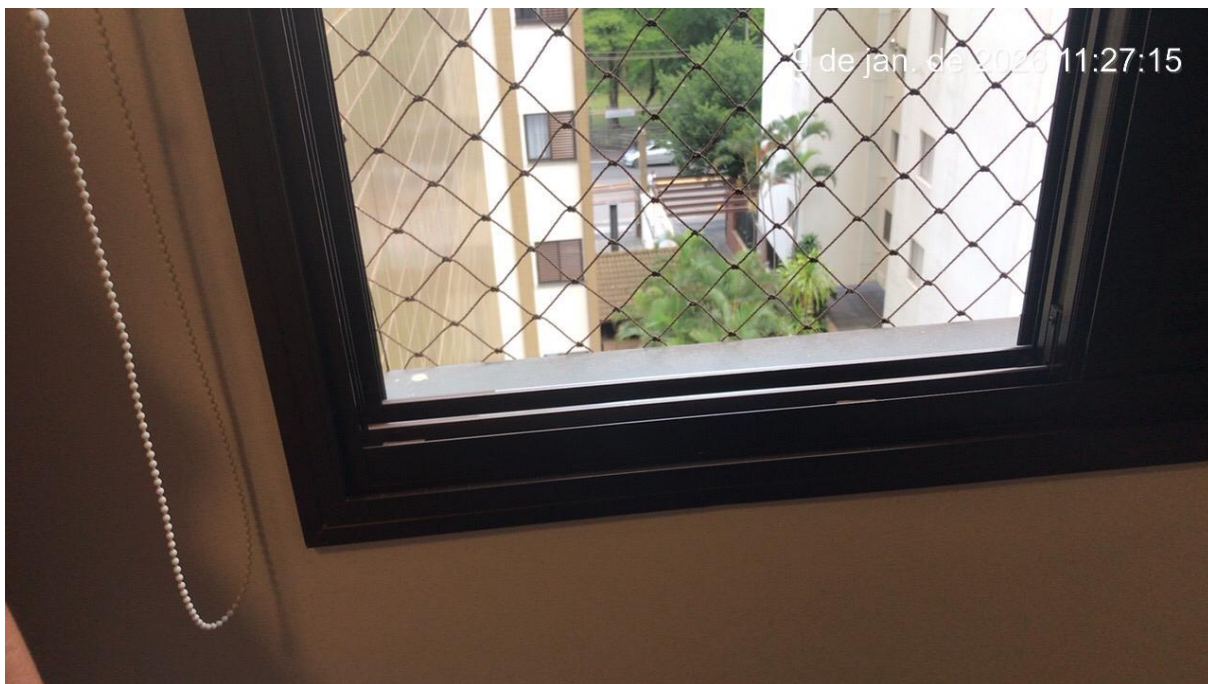


Figura 11 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 12 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

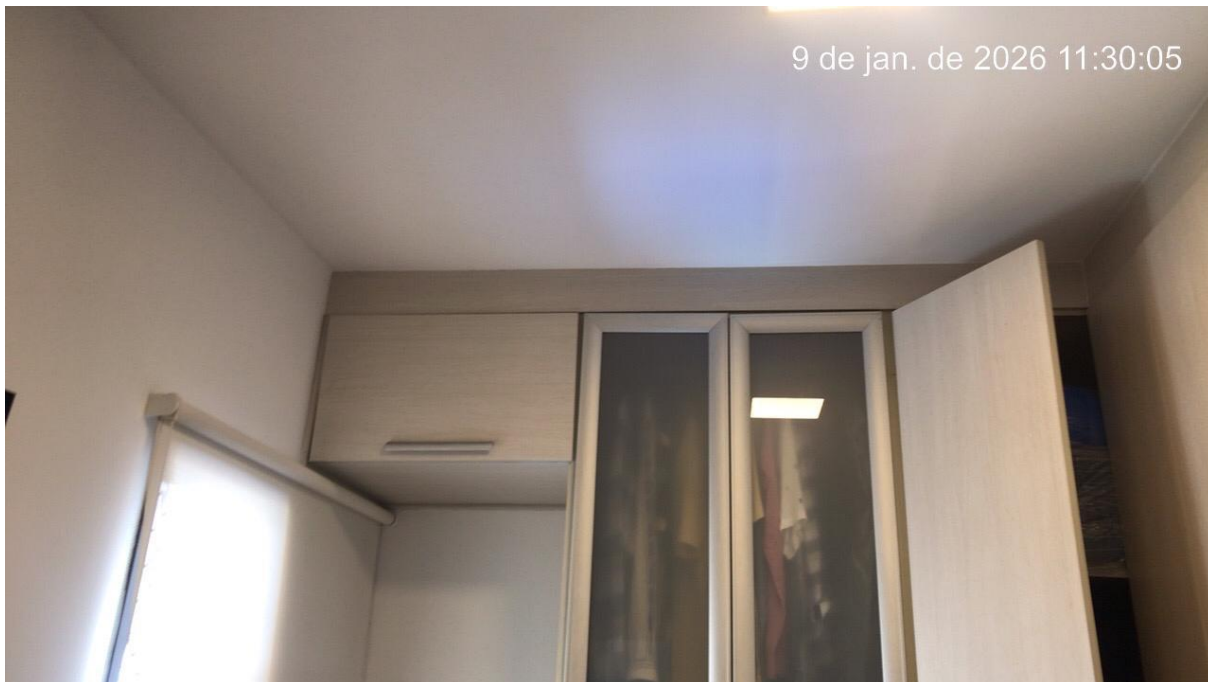


Figura 13 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 14 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 15 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 16 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

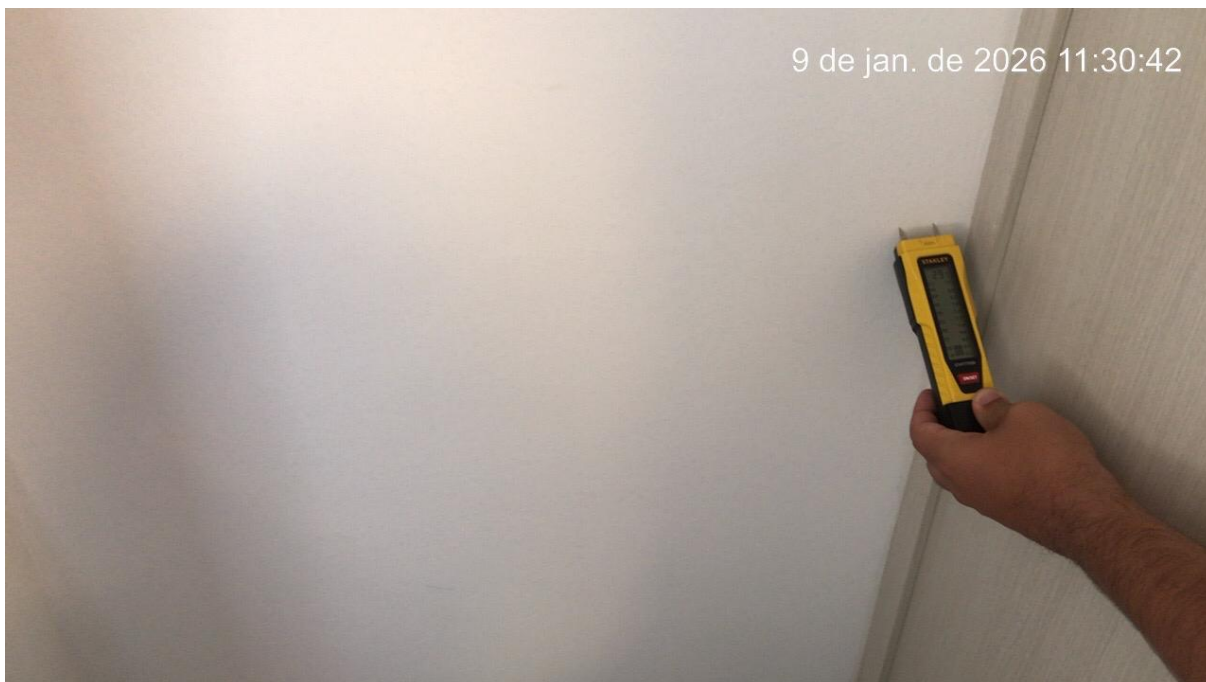


Figura 17-O Medidor de Umidade Stanley STHT 77030 não detectou umidade neste ponto



Figura 18 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

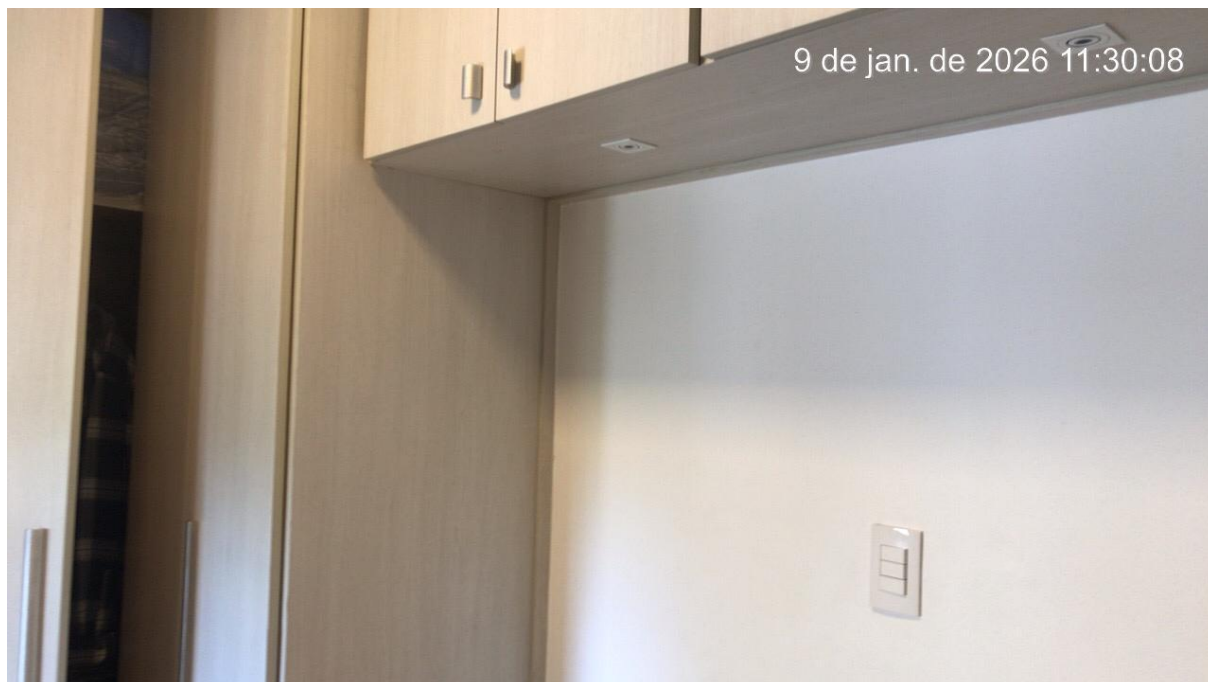


Figura 19 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 20 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

- O Medidor de Umidade Stanley STHT 77030 não detectou umidade neste ponto

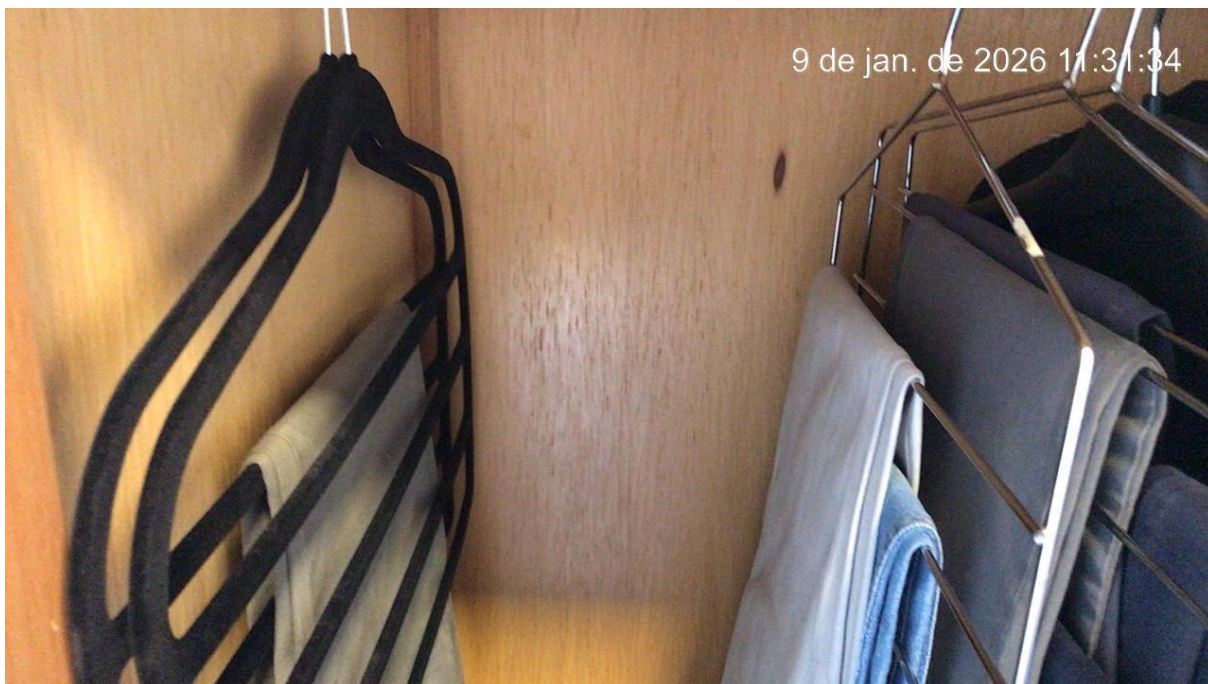


Figura 21 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

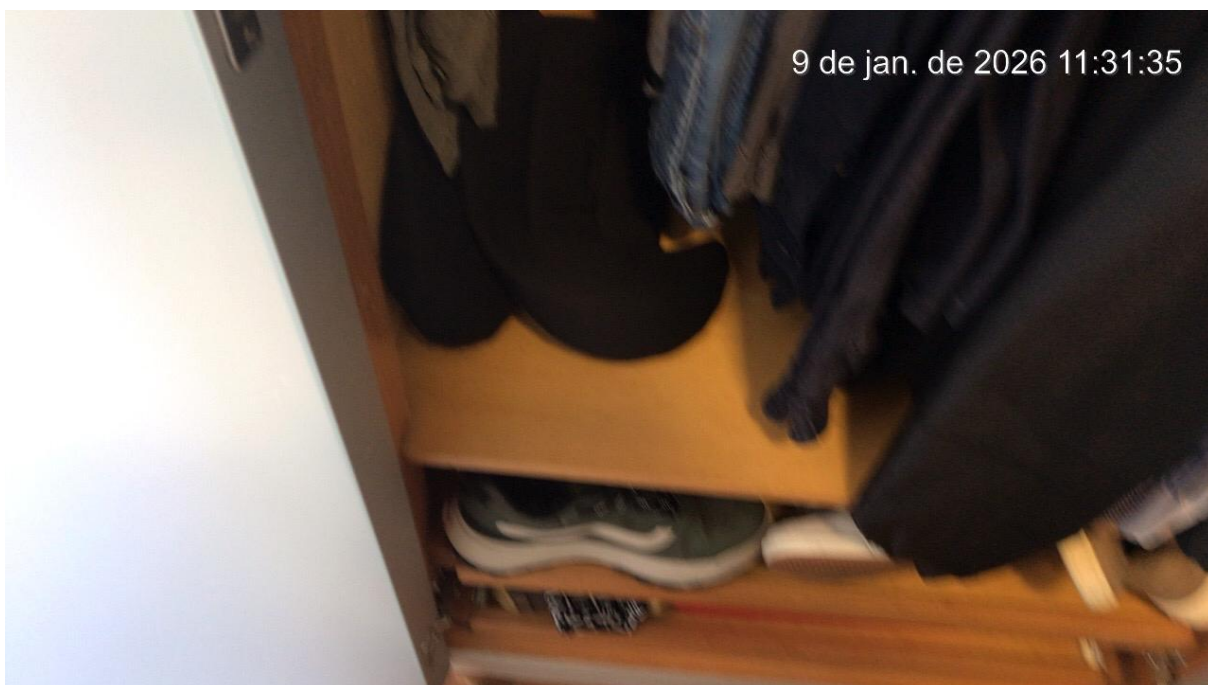


Figura 22 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 23 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

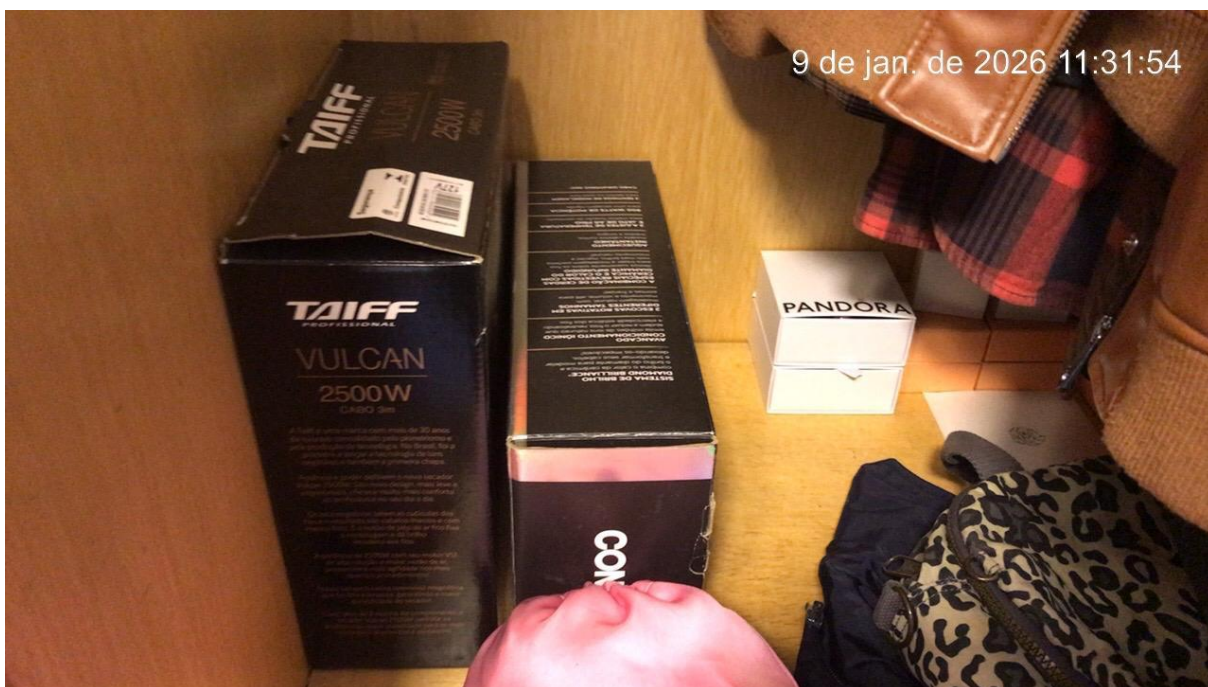


Figura 24 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 25 –A câmera termal não identificou sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 26 - A câmera termal não identificou sinais de umidade provenientes da fachada

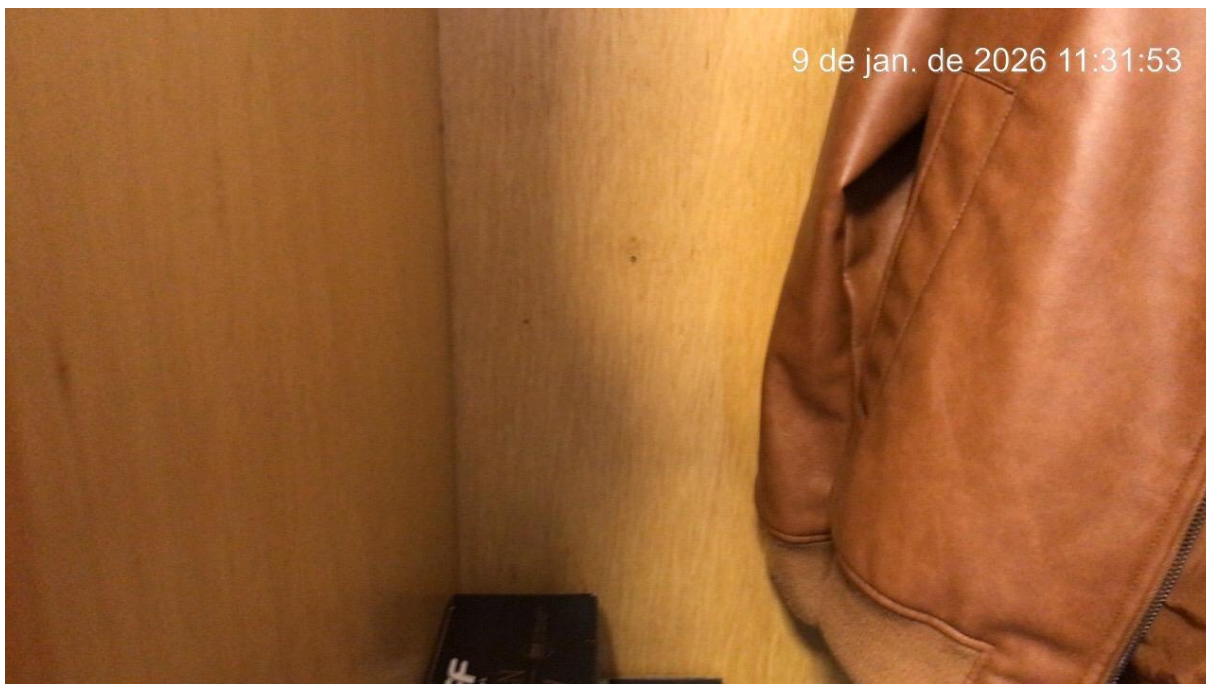


Figura 27 - Armário não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 28 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 29 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

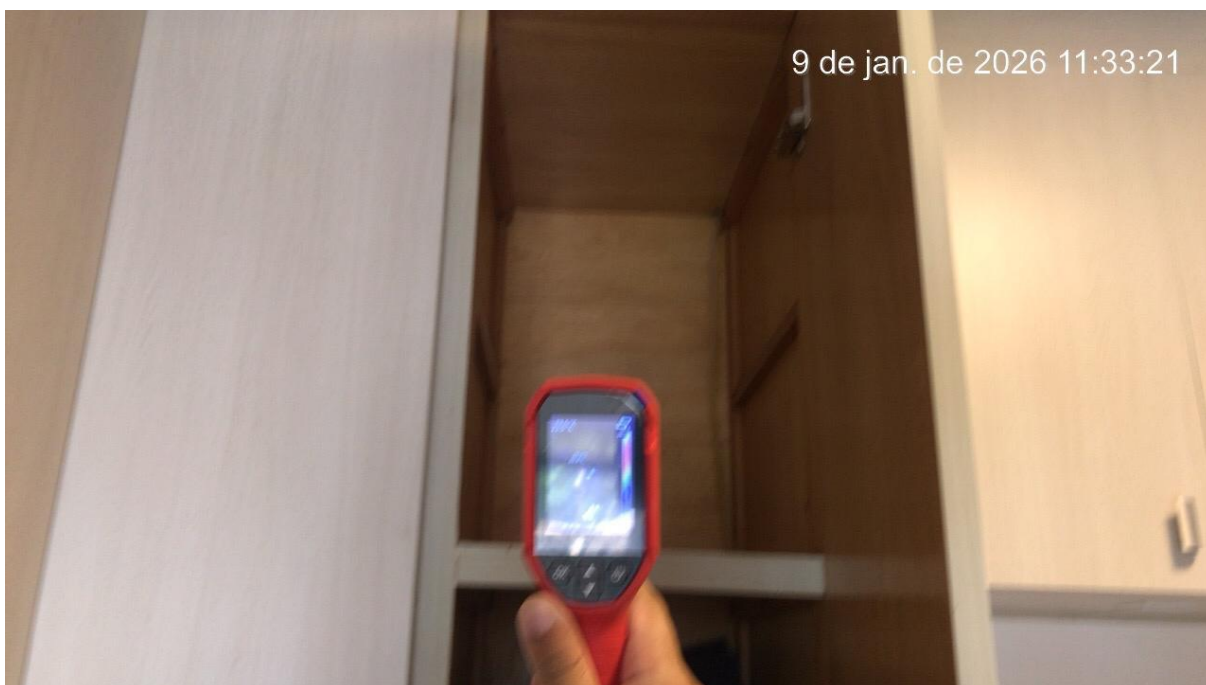


Figura 30 - A câmera termal não identificou sinais de umidade provenientes da fachada



Figura 31 - Parede não apresenta sinais de umidade provenientes da fachada

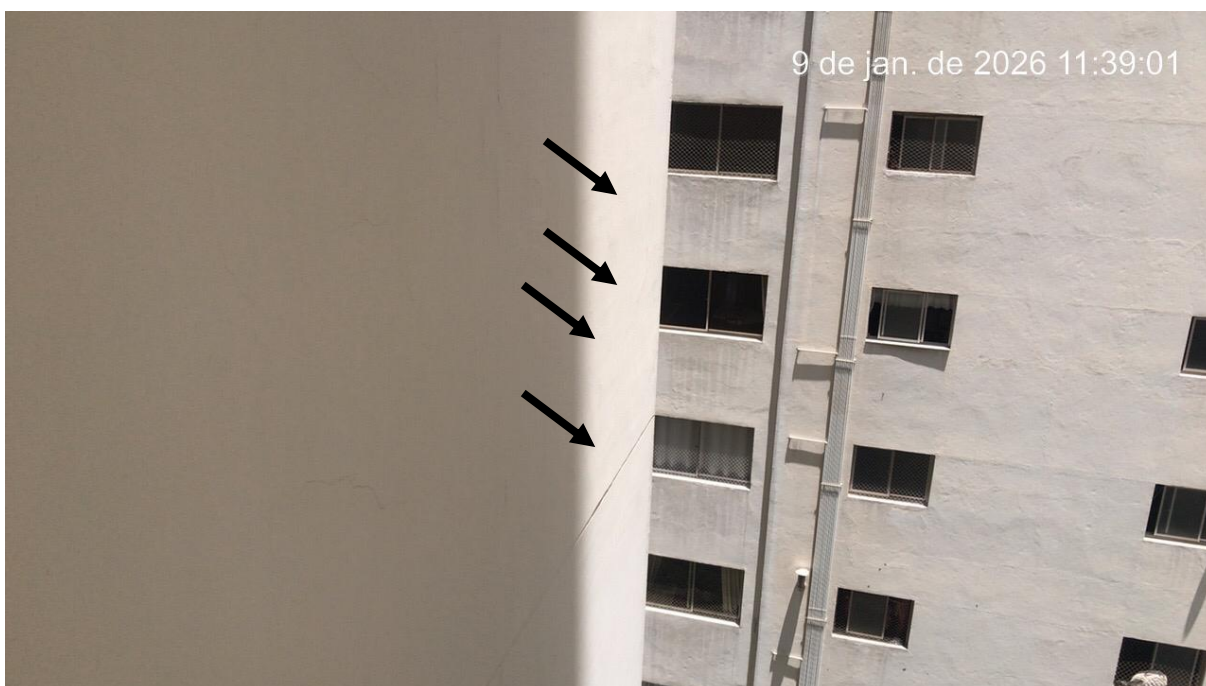


Figura 32 - Registro da janela da área de serviço direcionada à parede posterior ao guarda-roupa

Registro da janela da área de serviço direcionada à parede posterior ao guarda-roupa e parede inspecionada nas fotos anteriores.



Figura 33 - Não foram identificados indícios de infiltração no local

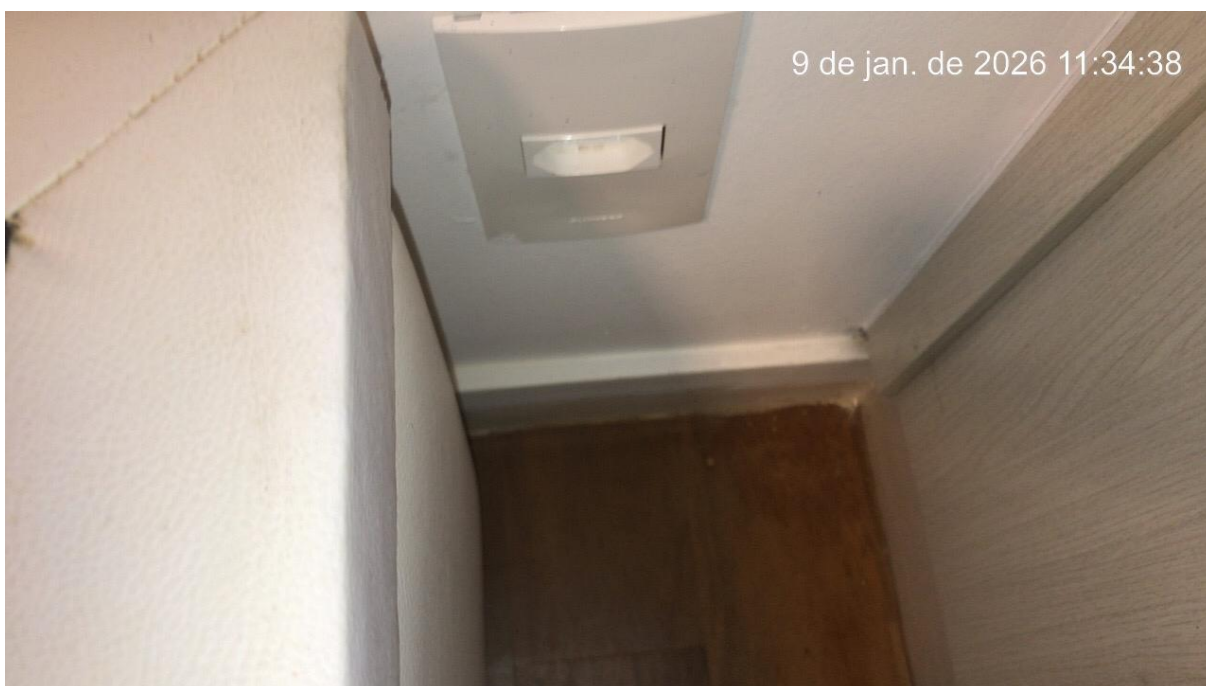


Figura 34 - Não foram identificados indícios de infiltração no local



Figura 35 - Não foram identificados indícios de infiltração no local



Figura 36 - Não foram identificados indícios de infiltração no local

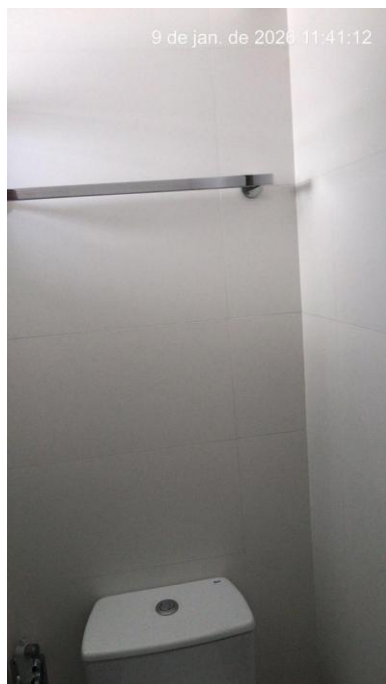


Figura 37 - Não foram identificados indícios de infiltração no local



Figura 38 - Não foram identificados indícios de infiltração no local

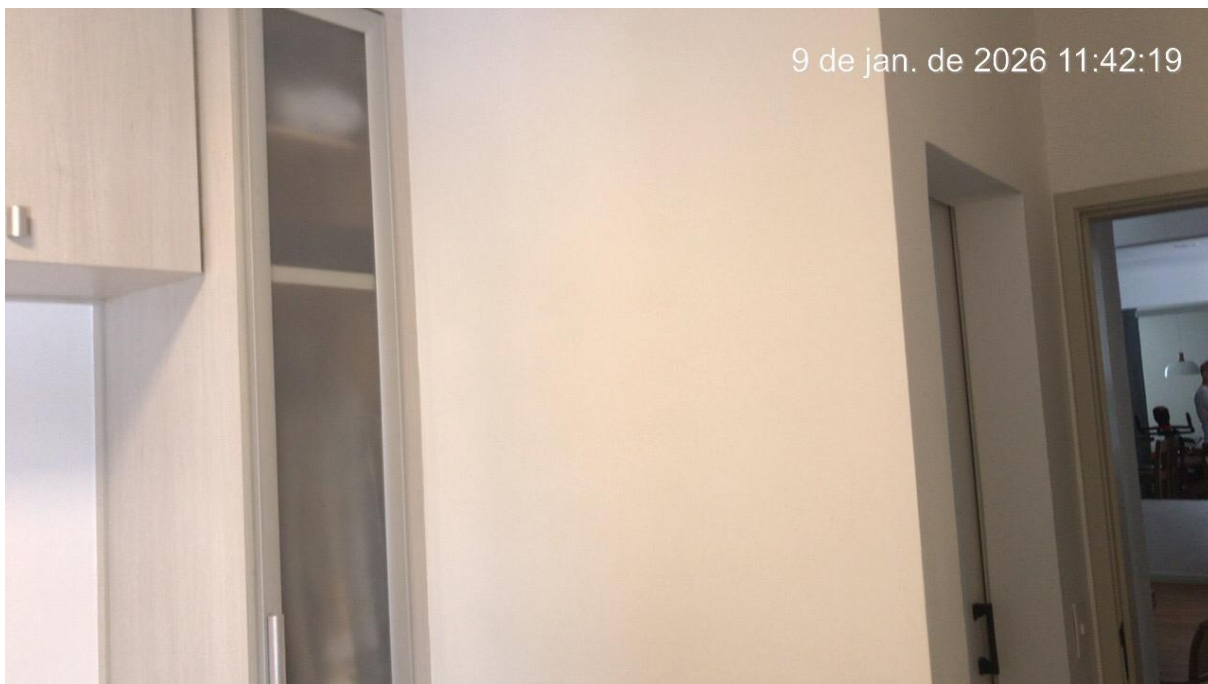


Figura 39 - Não foram identificados indícios de infiltração no local



Figura 40 - Piso de madeira tipo taco com peças soltas após ocorrência de chuva intensa



Figura 41-Apresentam aspecto visual seco sem indícios de umidade antiga

Os pisos de madeira “tipo taco” que se encontram soltos apresentam **aspecto visual seco**, sem indícios de **umidade antiga, persistente ou de longa duração**. As características observadas não são compatíveis com exposição prolongada à umidade.



Figura 42 - Apresentam aspecto visual seco sem indícios de umidade antiga



VISTORIA COMPLEMENTAR REALIZADA EM 22/01/2026

Ensaio de Estanqueidade à Água na fachada externa, no trecho compreendido entre as unidades 42 e 52, mediante **aspersão dirigida de água com fluxo contínuo, utilizando mangueira, aplicada diretamente sobre a fissura objeto de análise, pelo período contínuo de **01 (uma) hora**.**



Figura 43 - Portão de acesso com cobertura



Figura 44-“Cordista” ou Alpinista Predial executando **aspersão dirigida de água com fluxo contínuo**



O **cordista (alpinista predial)** foi contratado pelo **síndico do condomínio** e realizou as atividades em conformidade com a **Norma Regulamentadora nº 35 (NR-35 – Trabalho em Altura)**, bem como com as **demais normas técnicas aplicáveis**, atendendo integralmente aos requisitos de **segurança, capacitação, sistemas de ancoragem e procedimentos operacionais** para trabalhos em altura e acesso por cordas.



Figura 45-Alpinista Predial executando aspersão dirigida de água com fluxo contínuo

Ressaltamos que executamos aspersão dirigida de água com fluxo contínuo, utilizando mangueira, aplicada diretamente sobre a fissura objeto de análise, pelo período contínuo de **01 (uma) hora**.



Figura 46-Verificação exata da altura onde ocorre fissura no revestimento (azulejo) externo



Figura 47- Verificação exata da altura onde ocorre fissura no revestimento (azulejo) externo



Figura 48- Verificação exata da altura onde ocorre fissura no revestimento (azulejo) externo

**VERIFICAÇÃO DE UMIDADE/INFLTRAÇÃO DURANTE DE APÓS FLUXO CONTÍNUO DE
ÁGUA**



Figura 49 - Guarda-roupa aberto para avaliação das condições internas

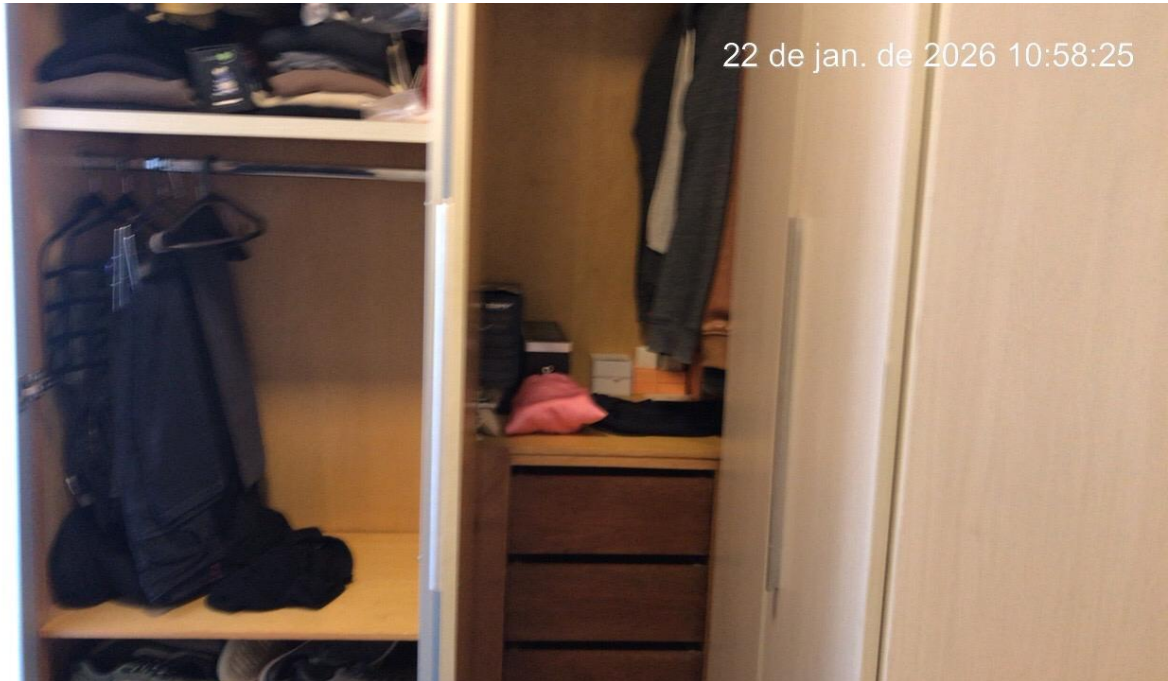


Figura 50 – Durante o fluxo contínuo com a mangueira: Não apresentou sinais de umidade/infiltração



Figura 51 – Fita com a marcação exata da fissura no revestimento externo

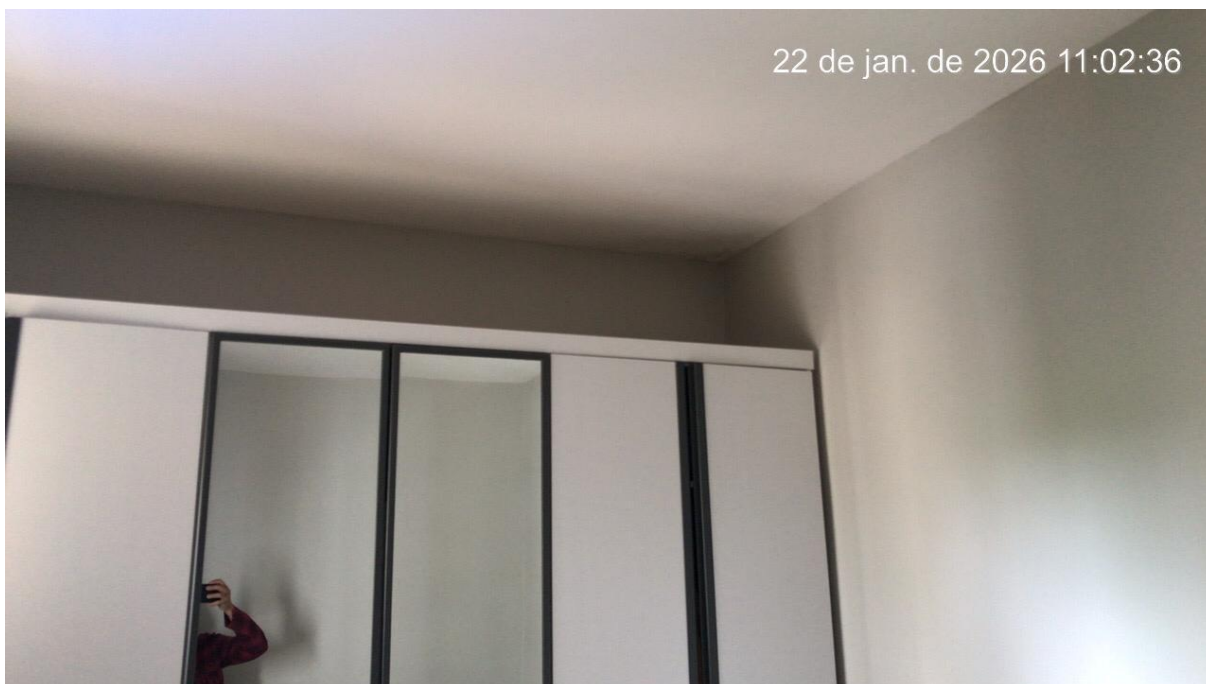


Figura 52 - Durante o fluxo contínuo com a mangueira: Não apresentou sinais de umidade/infiltração

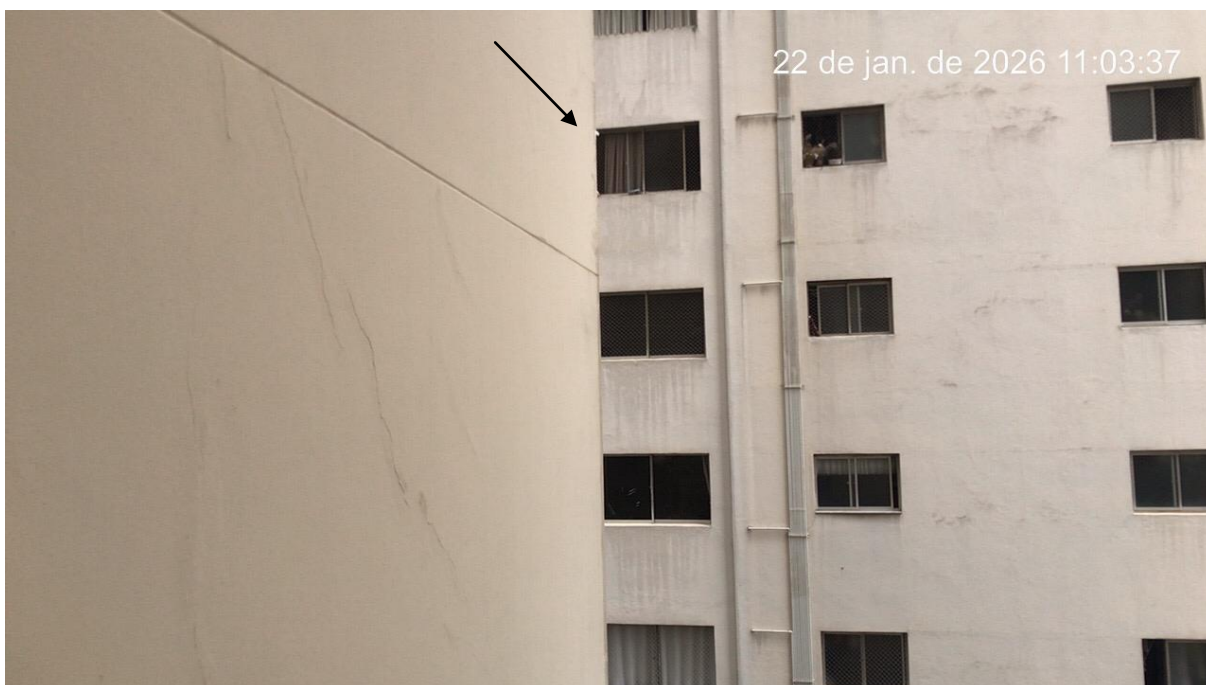


Figura 53 - Fita com a marcação exata da fissura no revestimento externo



Figura 54 - Fita com a marcação exata da fissura no revestimento externo



Figura 55 Aferição de umidade realizada com medidor de umidade Stanley STHT 77030

- **Durante o fluxo contínuo com a mangueira: Não apresentou sinais de umidade/infiltração**

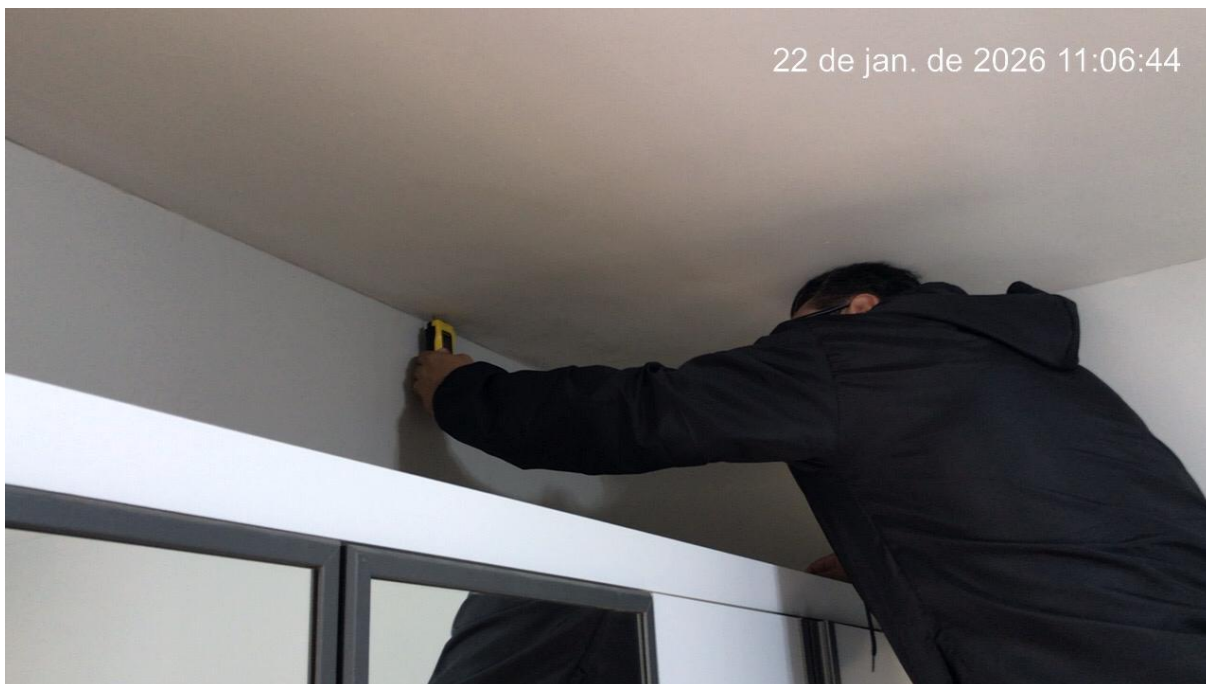


Figura 56 Aferição de umidade realizada com medidor de umidade Stanley STHT 77030



Figura 57 Parede e teto apresentam manifestações patológicas antigas

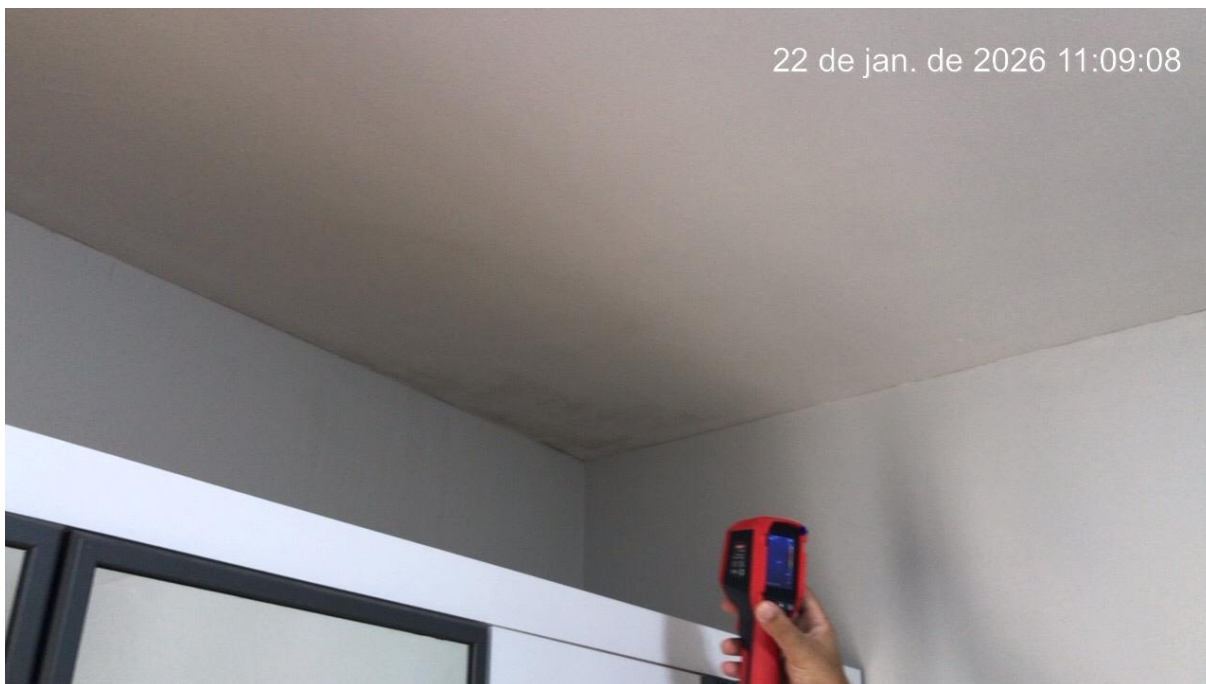


Figura 58 - Inspeção realizada com uso de câmera termográfica

- Durante o fluxo contínuo com a mangueira: Não apresentou sinais de umidade/infiltração

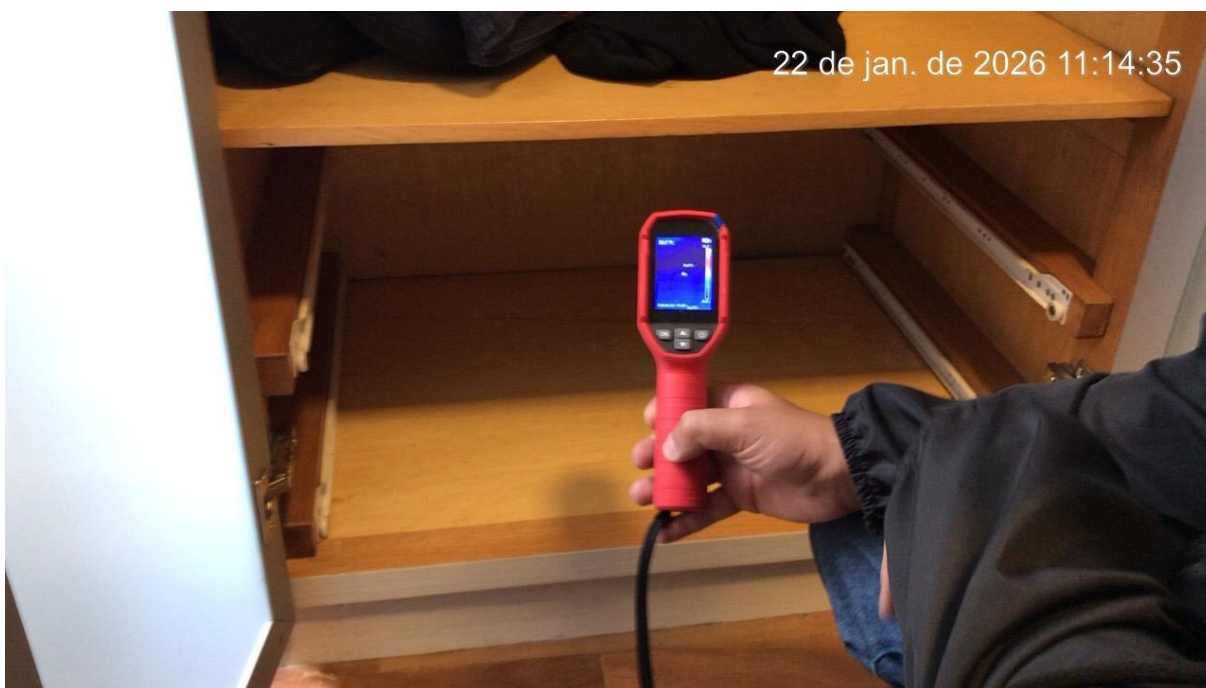


Figura 59 - Inspeção realizada com uso de câmera termográfica



VÃO ENTRE GUARDA-ROUPA E A PAREDE EM QUESTÃO



Figura 60-Não apresentou sinais de umidade/infiltração recente

- Durante o fluxo contínuo com a mangueira: Não apresentou sinais de umidade/infiltração



Figura 61 - Presença de bolor (seca e antiga)



INSPEÇÃO NO APARTAMENTO 42



Figura 62 - Apartamento 42



Figura 63 - Aferição de umidade realizada com medidor de umidade Stanley STH 77030



Figura 64-Não apresentou sinais de umidade/infiltração

- Durante o fluxo contínuo com a mangueira: Não apresentou sinais de umidade/infiltração



Figura 65 - Colaborador realizando atividade



Figura 66-Alpinista Predial executando aspersão dirigida de água com fluxo contínuo

Após **01 (uma) hora de aplicação contínua de água**, por meio de **aspersão dirigida com mangueira**, não foram constatados **sinais de umidade ou infiltração** nas **unidades nº 42 e nº 52**.

Ressalte-se que o **fluxo contínuo aplicado** apresenta **intensidade significativamente superior** à precipitação pluviométrica natural, tendo sido **direcionado especificamente ao ponto de falha identificado no revestimento cerâmico (azulejo)**. Ainda assim, **não se verificou qualquer manifestação de umidade, percolação ou infiltração** nas edificações associadas a essa origem.

Ademais, foi expressamente orientado que, **caso surgissem sinais de umidade ou infiltração após o término do ensaio**, inclusive em período noturno, o **síndico do condomínio** deveria ser imediatamente acionado para verificação in loco, o que **não ocorreu**. Diante dos resultados obtidos no ensaio de estanqueidade e da **ausência de manifestações tardias**, **conclui-se que a infiltração responsável pelas avarias constatadas na unidade nº 52 não teve origem no ponto ensaiado.**



ORIGEM DA INFILTRAÇÃO NA UNIDADE Nº 52

A fachada indicada pelas setas amarelas configura-se como **extensa área de captação e incidência direta de águas pluviais**. Conforme relatos convergentes de **vizinhos, do síndico e de funcionários do condomínio**, o evento pluviométrico ocorrido caracterizou-se por **chuva intensa associada a rajadas de vento (chuva com vento)**.

Diante dos resultados obtidos no ensaio de estanqueidade e **conclusão que a infiltração responsável pelas avarias constatadas na unidade nº 52 não teve origem no ponto ensaiado (fachada)**.

Nessas condições, é **tecnicamente plausível** que a ação combinada de vento e precipitação tenha promovido o **ingresso pontual de água pela abertura da janela**, ainda que por **curto intervalo de tempo**, o que seria suficiente para **gerar elevada vazão instantânea de água para o interior da unidade**, com potencial para ocasionar os danos observados.

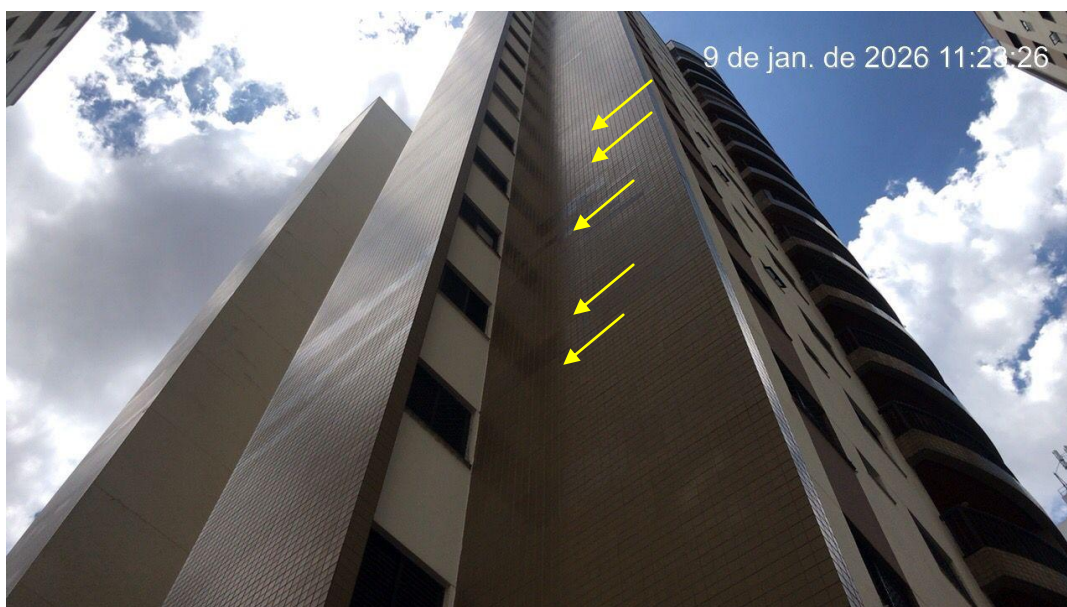


Figura 67 – Fachada a ser inspecionada

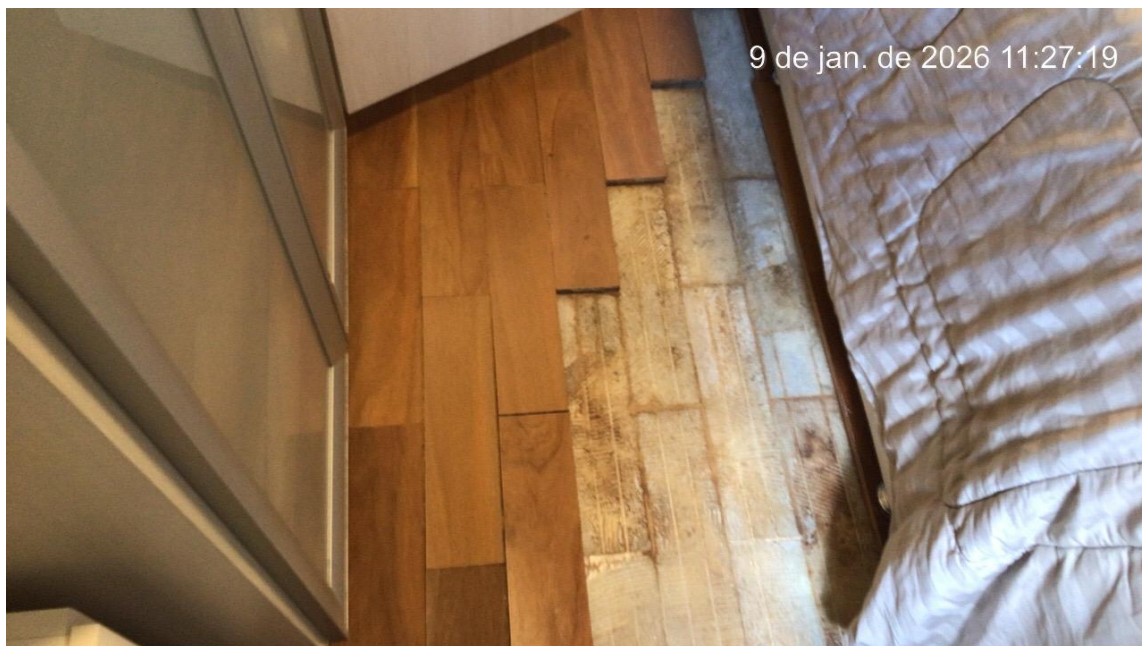


Figura 68-Piso de madeira (taco) apresenta danos pontuais

Os danos observados no piso de madeira (taco) apresentam caráter localizado e pontual. Caso a infiltração tivesse origem na fachada, seria esperado o aparecimento de danos predominantemente junto às paredes, como o descolamento do piso nas demais regiões, o que não foi constatado durante a vistoria.

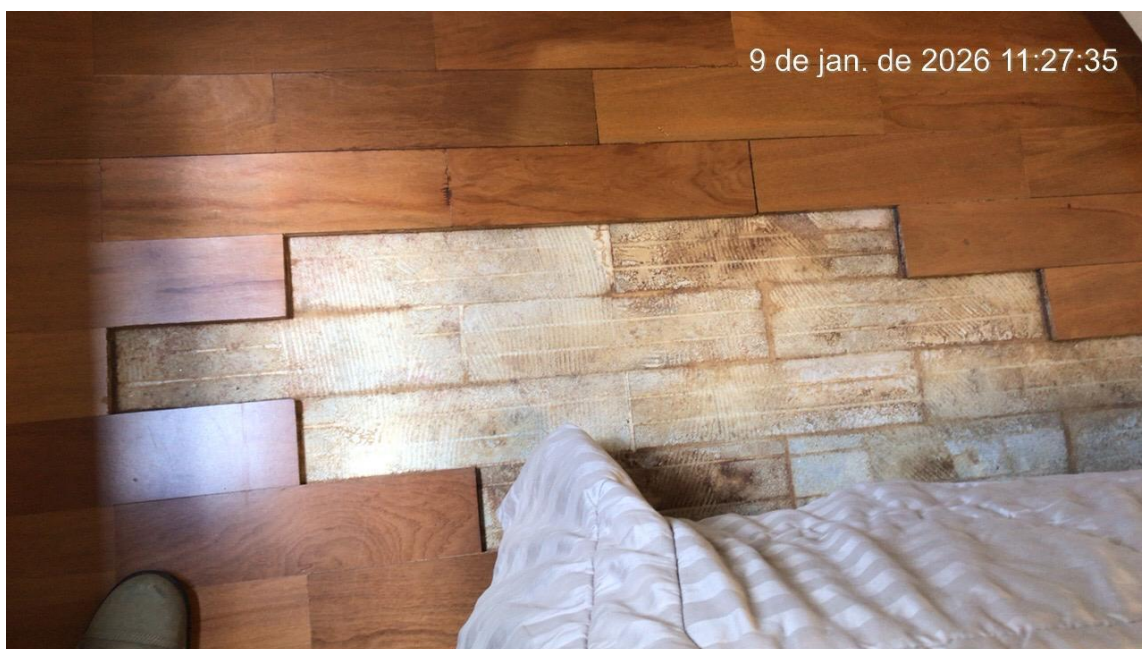


Figura 69-O descolamento dos tacos apresenta caráter localizado e pontual



Os danos observados no piso de madeira apresentam caráter localizado e pontual, não se estendendo de forma contínua ou progressiva a partir das paredes externas. Caso a infiltração tivesse origem na fachada, seria tecnicamente esperado o aparecimento de manifestações patológicas adjacentes aos planos verticais, tais como descolamento linear do piso junto às paredes, manchas de umidade, escurecimento da madeira e degradação do contrapiso, o que não foi verificado durante a vistoria.

Observou-se, ainda, que a **face inferior dos tacos e o substrato de apoio apresentam aspecto íntegro, sem indícios de umidade antiga, percolação contínua ou impregnação hídrica, inexistindo manchas, mofo, bolor ou alteração cromática compatíveis com infiltração oriunda da envoltória da edificação.**

Ressalta-se que, em casos de infiltração por percolação proveniente de fachada, a umidade tende a se manifestar de forma **progressiva, persistente e acumulativa**, deixando vestígios característicos tanto na madeira quanto no suporte, o que **não se confirma no presente caso.**

Dessa forma, à luz dos ensaios realizados e das evidências observadas in loco, conclui-se que o **descolamento pontual dos tacos não possui nexos causal com infiltração proveniente da fachada**, sendo incompatível com o padrão típico de umidade estrutural ou percolante.



7. CONCLUSÃO

Conforme alegação apresentada pela inquilina, a infiltração nas paredes e o consequente descolamento pontual dos pisos de madeira tipo taco teriam origem em umidade proveniente da fachada da edificação.

Contudo, foi realizado **Ensaio de Estanqueidade à Água na fachada**, em condições controladas e com **fluxo contínuo superior ao normalmente observado em eventos pluviométricos**, não tendo sido constatados sinais de umidade, percolação ou infiltração nas unidades inspecionadas. Tal resultado **descarta, sob o ponto de vista técnico, a fachada como origem do aporte hídrico**.

Os danos observados no piso apresentam **caráter localizado e pontual**, não compatível com infiltração estrutural ou percolante oriunda da envoltória da edificação, a qual, tecnicamente, se manifestaria de forma **contínua, progressiva e adjacente aos planos verticais**. O padrão de dano identificado é compatível com **aporte hídrico pontual e recente, possivelmente decorrente da entrada direta de água pluvial pelo vão de esquadria (janela)** durante episódio de chuva intensa associada a vento, hipótese que se coaduna com a ausência de manifestações típicas de umidade prolongada.

Ademais, a inspeção da **face inferior dos tacos e do substrato de apoio** revelou aspecto íntegro, sem indícios de umidade antiga, percolação contínua ou impregnação hídrica, inexistindo manchas, mofo, bolor ou alterações cromáticas compatíveis com infiltração proveniente da fachada.

Ressalta-se que, em casos de infiltração por percolação oriunda da fachada, a umidade tende a se manifestar de forma **progressiva, persistente e acumulativa**, deixando vestígios característicos tanto na madeira quanto no suporte, o que **não se verifica no presente caso**.



Dessa forma, à luz dos ensaios realizados e das evidências observadas **in loco**, conclui-se que o **descolamento pontual dos tacos não possui nexo causal com infiltração proveniente da fachada**, sendo incompatível com o padrão típico de umidade estrutural ou percolante.

Diante do exposto, a equipe técnica conclui que estas manifestações patológicas são classificadas como:

MÍNIMO: Impacto recuperável recomendando programação de médio prazo.

FUNCIONAIS - Decorrentes da degradação devido ao uso e operação.

TRATAMENTO: Tratar e recolocar as peças (Taco), repintura em alguns pontos (manutenção).

RESPONSABILIDADE PELO TRATAMENTO: Responsabilidade do locatário, nos termos da **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**.

Concluo o presente Parecer Técnico, contendo 48 (Quarenta e oito) folhas de papel A4, digitadas de um só lado, 69 (Sessenta e nove) figuras coloridas. Assinado digitalmente (SERASA) por engenheiro com Fé Pública, conforme o § 2º do art. 56 da Lei nº 5194 e Lei 6206.

Atenciosamente,

São Paulo, 09 de Fevereiro de 2026.

BRECHTSON ENGENHARIA E SERVIÇOS

(Contratada)