

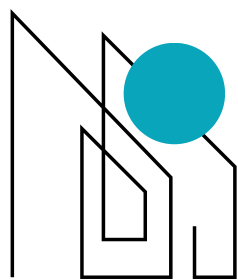
ROHDE

ENGENHARIA CIVIL
PROJETOS & PATOLOGIAS

"Mudando o futuro da Engenharia"



ENGENHARIA DIAGNÓSTICA



ROHDE

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

"Mudando o futuro da Engenharia"

PATOLOGIA E MANUTENÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Nossos Serviços

Especializados em Patologias são:

01

Inspeção Predial Residencial / Comercial / Condominial.

02

Consultoria e assessoria técnica condominial / Residencial / Comercial.

03

Vistorias

Vistoria Cautelar de Vizinhaça

Vistoria de recebimento de obra ou Imóvel

Vistoria de Garantia para Seguro

Vistoria locativa

04

Laudos Técnico Judiciais e extrajudiciais.

05

**Plano de Manutenção
Condominial Residencial /
Comercial.**

06

**Manual do Proprietário NBR 14037/ Manual
de uso e Operação das Edificações.**

Inspeção Predial / Residencial / Comercial / Condominial

O objetivo das inspeções é solucionar problemas críticos, como danos estruturais, riscos de incêndio, problemas de ventilação e condicionamento de ar. Além de reduzir o risco de acidentes e danos materiais. Quando se trata de prédios / condomínios esses serviços ajudam a evitar multas e sanções legais.

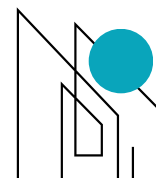
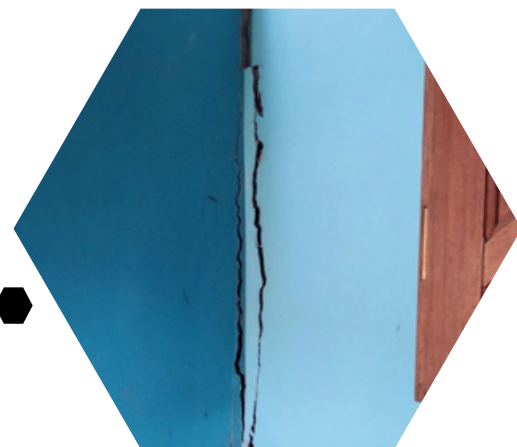
Garantir a segurança e a longevidade do seu prédio é essencial. Descubra por que a inspeção predial é fundamental para qualquer proprietário ou gestor.

Evite gastos desnecessários

Detectar problemas precocemente evita reparos caros no futuro. Uma pequena manutenção agora pode evitar uma grande despesa depois.

Segurança em primeiro lugar

A inspeção predial ajuda a identificar problemas estruturais que podem colocar a vida dos ocupantes em risco, como rachaduras e infiltrações.



ROHDE

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Consultoria e assessoria técnica Condominial / Residencial / Comercial



Análise de atendimento às normas.



Inspeção *in loco* para identificação de falhas construtivas e vícios.



Economia em itens que ainda são de responsabilidade da Construtora, e diagnósticos precisos.



Suporte total ao síndico, assessoria em manutenções preventivas e corretivas, além de atendimentos emergenciais

Identificar defeitos de construção que estejam cobertos pela garantia da construtora sendo solicitado **antes dos primeiros 5 anos**, realizar planos de manutenção, acompanhamento e planos de reformas. Isso inclui atuações estruturais, vícios de projeto, falhas de execução, análise de subsistemas e entre outros. Se classifica como um dos serviços mais personalizados, **podendo se moldar de acordo com as necessidades de apoio ao Síndico e ao Condomínio.**



PRINCIPAIS PROBLEMAS EM PRÉDIOS E CONDOMÍNIOS



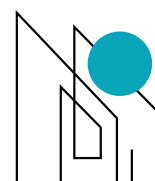
Inadimplência dos condôminos em reparos anuais



Falta de transparência na gestão



Manutenções Inadequadas



ROHDE
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Vistoria cautelar de vizinhança

Este serviço tem como finalidade de perpetuar e memorizar o estado de conservação e das características construtiva dos imóveis situados na região próximas ao canteiro que estão sujeito a danos e avarias decorrentes do deslocamento de solo, fundação, vibrações e abalos produzidos pela movimentação de máquinas ou encravamento de estacas.

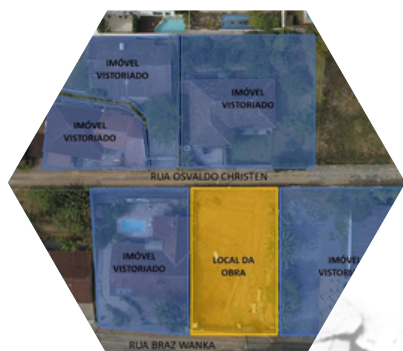
Como, recalque de estrutura vizinha, fissuras, trincas ou rachaduras, trazendo também possíveis humidades e danos estético ao estabelecimento.

O QUE ARTIGOS E NORMAS NOS DIZ:

CÓDIGO CIVIL ART. 1.311. NÃO É PERMITIDO A EXECUÇÃO DE QUALQUER OBRA OU SERVIÇO SUSCETÍVEL DE PROVOCAR DESMORONAMENTO PARA O DESLOCAMENTO DE TERRA, OU QUE COMPROMETA A SEGURANÇA DO PRÉDIO E QUALQUER EDIFICAÇÃO VIZINHA, SENÃO APÓS HAVEREM SIDO FEITAS AS OBRAS DE VISTORIAS CAUTELARES.

NORMA BRASILEIRA NBR 12722, NOS DIZ: TORNA OBRIGATORIEDADE A REALIZAÇÃO DE VISTORIA PRELIMINAR DOS IMÓVEIS CIRCUNVIZINHOS A OBRA.

CÓDIGO CIVIL ART. 1280. O PROPRIETÁRIO OU O POSSUIDOR TEM DIREITO A EXIGIR DO DONO DO PRÉDIO VIZINHO A DEMOLIÇÃO OU A REPARAÇÃO DESTES QUANDO AMEAÇA RUÍNAS BEM COMO QUE LHE PRESTE CAUÇÃO PELO DANO IMINENTE.



CASO NÃO CONTRATAÇÃO DO SERVIÇO OU NÃO FAZER A (VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA):

DE ACORDO COM O SECRETÁRIO DA COMISSÃO DE DIREITOS URBANÍSTICO DA OAB, QUEM EXECUTA UMA OBRA DEVE (RESPONDER POR TODOS OS DANOS OCASIONADOS A UMA CONSTRUÇÃO VIZINHA). TENDO DE ARCAR INCLUSIVE COM UMA EVENTUAL HOSPEDAGEM DOS MORADORES EM UM LUGAR PROVISÓRIO CASO SEJA NECESSÁRIO SAIR DA RESIDÊNCIA.

Vistoria Locativa e Constatação

É a constatação técnica das condições físicas e condições gerais do funcionamento de equipamentos, móveis e utensílios de uma edificação, visando a entrega das chaves para a locação ou recebimento / devolução de chaves pós- locação.

A Lei do Inquilinato não obriga o locador a realizar o laudo de vistoria no imóvel objeto da locação, mas é de suma importância e consequentemente necessária a realização da mesma, uma vez que a vistoria realizada antes do imóvel ser alugado pode ser entendida como uma ferramenta jurídica capaz de proteger tanto o locador quanto o locatário, justamente por reformas do ambiente, retirando elementos estruturais de de ambiente que jamais pode ser retirado sem acompanhamento de um profissional extremamente habilitado, ou o locador está recebendo um imóvel com problemas ocultos.

Chegando até causar danos irreversíveis como essa ruptura de marquise e destruição de veículos, com algumas situações chegada até de "morte".

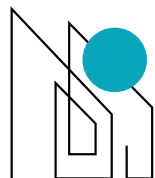


Vistoria de recebimento de imóveis novos ou recebimento de obra

- A vistoria de imóveis é uma avaliação feita com o objetivo de identificar qualquer possível problema na infraestrutura do imóvel. Essa ação deve ocorrer no recebimento, para que assim o comprador não tenha surpresas quando se mudar.

Então, na vistoria é feita uma análise minuciosa de toda a infraestrutura do imóvel, tanto na parte interna quanto externa. São analisados os sistemas elétrico e hidráulico, portas, janelas, os forros, telhados, pisos, o revestimentos e a pintura, ou seja, tudo na edificação, para que o cliente não tenha seu sonho "frustrado", e compre algo que te der dores de cabeça futuros.

Com isso foi desenvolvido um checklist com 54 páginas de análise por cada ambiente.



ROHDE

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Vistoria de Garantia - de 5 anos

A vistoria de garantia imóvel é uma avaliação feita pelo proprietário com o objetivo de analisar se todas as condições previstas no financiamento estão sendo cumpridas pela construtora pelo desempenho da edificação, para que assim o morador ainda tenha defesa de possíveis danos pelo código de defesa do consumidor, objetivo da vistoria é identificar qualquer problema de infraestrutura do imóvel através do seu desempenho, mal execução de serviços desde a fundação ao acabamento.

É com isso é de extrema importância e obrigatoriedade a construtora entregar o "Manual do Proprietário" exigido pela NBR 14037- Manual de Operação Uso e Manutenção - conteúdo e informações que permite ter um domínio da edificação aumentando sua vida útil.



Laudos de Vistoria e Inspeções Prediais

A inspeção predial é uma avaliação que tem como objetivo descobrir se a edificação está funcionando corretamente e identificar necessidade de correção para evitar ou solucionar um eventual problema. Geralmente, esse tipo de inspeção verifica o desempenho, a funcionalidade e a vida útil do prédio comerciais e residências e suas instalações.

Com finalidade de evitar manutenção corretiva, que correlaciona o valor 5x mais o valor de correção preventiva.

Na inspeção temos também uma tabela de classificação por análise geral de prioridade de ordem de cada caso, sendo assim o cliente pode corrigir por parte conforme seu bolso.

DEFINIÇÃO DAS PRIORIDADES			
Descrição da irregularidade	Ordem	Critério GUT	Evento
Carrapato também pode transmitir doenças causadas por bactérias, que ficarão alojados dentro das células sanguíneas dos animais que carregam esse parasitas.	1º	1000	7
lixiviação, corrosão de armadura fissuras e trincas, vícios construtivos, falta de cobrimento adequado.	2º	800	2
Patologias Biológicas, infiltração por abertura, possíveis recalque do solo	3º	800	3
Entupimento, e falhas de manutenção.	4º	800	4
Deslocamento de reboco e corrosão de armadura, umidade por capilaridade.	5º	800	8
Parte Elétrica, e elementos danificados.	6º	800	9
Umidade por capilaridade do solo. ou falta de proteção mecânica.	7º	800	13



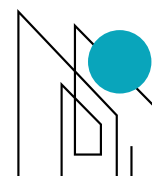
Perícia/Laudos

Conhecido também por laudo pericial, é o relato do técnico ou especialista designado para avaliar determinada situação que está dentro de seus conhecimentos. O laudo é a tradução das impressões captadas pelo técnico ou especialista, em torno do fato litigioso, por meio dos conhecimentos especiais de quem o examinou.

Esses laudos podendo ser judiciais e extrajudiciais.

Laudos judiciais: agente sob demanda, sendo convocado pela Justiça para oferecer um laudo técnico para o processo judicial que estiver em julgamento. Esse laudo é produzido e assinado oficialmente pelo perito, passando, então, a ser uma das peças que compõem o processo, servindo como prova.

Laudos extrajudiciais: quando uma das partes, já tem a intenção de agir judicialmente contra a outra, buscar fundamentar o que considerar ser de direito, solicita a contribuição de um profissional de sua confiança para a elaboração de um laudo prévio que servirá, como momento oportuno, e se for o caso, como prova a ser juntada ao quebra cabeça da ação que pretende mover.



ROHDE
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Plano de Manutenção

Ações Preventivas Mais Importantes		
Local	Ação	Periodicidade
Extintores de incêndio	Ver nível de carga.	
Caixas de gordura	Inspecionar e limpar.	
Fossa	Inspecionar e limpar.	
Caixas de água	Lavar.	A cada 6 meses.
Aeradores das torneiras	Inspecionar e limpar.	
Fechaduras	Limpar e lubrificar.	A cada 6 meses.
Esquadrias de alumínio	Limpar e lubrificar.	
Esquadrias de madeira	Limpar. Pintar ou envernizar.	
Revestimento exterior (cerâmica)	Lavar. Repor rejunte danificado.	Anual.
Rejunte interior e exterior	Inspecionar e substituir.	
Pintura exterior e interior	Pintar	
Impermeabilização	Inspecionar. Substituir se necessário.	
Mangueira do gás	Trocar.	A cada 5 anos.
Registro do gás	Trocar.	
Cerca elétrica	Inspecção visual. Limpar vegetação muito próxima.	
Áreas verdes	Regar. Adubar. Podar.	

Manual de Manutenção



Manual do Proprietário



Aqui entregaremos um Manual em PDF e IMPRESSO, do que o proprietário do imóvel precisa pra sua edificação tenha a maior resistência possível e durabilidade, de como tratar cada ambiente de sua casa.