

Relatório Fotográfico de Vistoria de Obra

Sobrado Condomínio Terras de São José - SB1467



OS

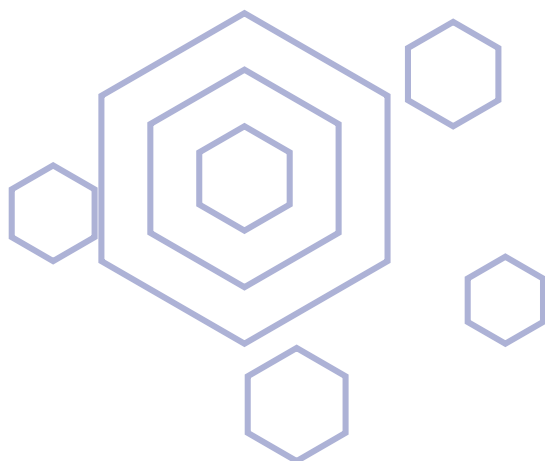
172652547



DATA

26/08/2026

 **Construtora JR**



SUMÁRIO

•	Resumo da atividade	3
1	Identificação da vistoria	5
2	Situação geral da obra	5
3	Canteiro e organização	6
4	Segurança do trabalho (NR-18)	7
5	Fundações e estrutura	8
6	Alvenaria e vedações	9
7	Instalações elétricas	9
8	Instalações hidrossanitárias	10
9	Impermeabilização e cobertura	11
10	Revestimentos e acabamentos	12
11	Áreas externas e limpeza final	13
12	Parecer geral da vistoria	13

Sturmwolf Incorporações Ltda.

CPF: 529.982.247-25
Rua das Flores, 210 - Blumenau, SC
✉ jose.ferreira@email.com
☎ (47) 98876-4521

Construtora JR

CNPJ: 12.345.678/0001-95
Itu, SP, Brasil
✉ contato@construtorajr.example.com
☎ (11) 5555-0100



Responsável:
Admin Andon



Data término:
25/08/2026

RESUMO DA ATIVIDADE

Conformidade



Conforme

1



Não conforme

0



Não aplicável

0

Medições

ITEM	CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO	VALOR MEDIDO	RESULTADO
Desvio de prumo de pilares	$\leq 5,00$ mm	2 mm	✓ Conforme
Desvio de nível de lajes	$\leq 5,00$ mm	4 mm	✓ Conforme
Desvio de prumo de alvenaria	$\leq 5,00$ mm	6 mm	✗ Não conforme
Desvio de nível horizontal de alvenaria	$\leq 5,00$ mm	5 mm	✓ Conforme
Resistência de aterramento	$\leq 10,00$ ohm	45 ohm	✗ Não conforme
Caimento de áreas molhadas	0,50 % a 1,50 %	5 %	✗ Não conforme
Espessura de contrapiso	2,00 cm a 5,00 cm	3,5 cm	✓ Conforme

Itens com observações

ITEM	RESPOSTA	PONTUAÇÃO
Condição do canteiro e organização	Canteiro com pequenas desorganizações ou limpeza inadequada	02
Instalações provisórias (banheiros, vestiários, refeitório)	Instalações com pequenas deficiências de limpeza ou manutenção	02

Uso de EPIs e equipamentos de proteção	Maioria com EPI, com não conformidades pontuais	03
Sinalização, placas de aviso e isolamento de áreas de risco	Sinalização parcial ou placas pouco visíveis	02
Instalação elétrica provisória do canteiro	Instalação com pequenas deficiências de sinalização ou isolamento	03
Condição da alvenaria de vedação	Desvio leve em prumo ou acabamento, juntas com pequenas variações	02
Condição da passagem de cabos e fios	Cabos com pequenas desorganizações ou identificação parcial	02
Condição de tubulações de esgoto e drenagem	Desvio leve em caimento ou pequenas desorganizações	02
Condição da impermeabilização (lajes e áreas molhadas)	Desvio leve, pequenas fissuras ou irregularidades menores	02
Condição de calhas e condutores de água	Desvio leve em alinhamento ou fixação incompleta	02
Condição do revestimento de paredes (chapisco, emboço, reboco)	Desvio leve, pequenas imperfeições ou irregularidades menores	02
Condição de acabamentos (rodapés, soleiras, molduras)	Pequenas deficiências de alinhamento ou fixação	02
Condição do paisagismo e plantios	Desvio leve em quantidades ou pequenos danos em plantios	02
Condição geral de limpeza e remoção de entulho	Obra com pequenos resíduos ou limpeza parcial	02
Parecer geral	Pendências graves - exigem correção em prazo curto antes de prosseguir	06

1. Identificação da vistoria

Obra ou empreendimento

Sobrado Condomínio Terras de São José

Endereço da obra

Alameda São Francisco Golfe, s/n - Terras de São José, São Paulo - SP, 13306-443

Responsável técnico pela vistoria (nome e registro CREA/CAU)

Eng. Afonso Recon Martins - CREA-SP 5071582290

Hora de início

09:30

Contrato ou número da ordem de serviço

SB1467

Contratante

Marcos Pereira Sturmwolf

Data da vistoria

20/04/2026

Número da visita

16

2. Situação geral da obra

2.1. Etapa atual da obra

Revestimentos e acabamentos

2.2. Condição do tempo

Nublado

2.3. Frentes liberadas para inspeção

OK



3. Canteiro e organização

3.1. Condição do canteiro e organização

Canteiro com pequenas desorganizações ou limpeza inadequada

Plano de ação:

Retirada imediata de entulhos depositados em local incorreto.

02

3.2. Estoque de materiais

Armazenado corretamente, protegido e identificado

✓

3.3. Instalações provisórias (banheiros, vestiários, refeitório)

Instalações com pequenas deficiências de limpeza ou manutenção

Plano de ação:

Substituição da torneira da pia ao lado do refeitório.

02

3.4. Registro fotográfico - Canteiro e organização



Foto geral do canteiro - vista do acesso principal



Foto da organização de materiais e estoque



Foto das instalações provisórias

3.5. Observações - canteiro e organização

Canteiro parcialmente organizado, necessário pequenas correções.

4. Segurança do trabalho (NR-18)

4.1. Uso de EPIs e equipamentos de proteção

Maioria com EPI, com não conformidades pontuais

03

Plano de ação:

Reforçar em DDS a obrigatoriedade de óculos de proteção no corte de porcelanato e disponibilizar EPI reserva no almoxarifado da frente de acabamento. Encarregado orientado a conferir os EPIs na entrada de cada turno.

4.2. Andaimos, escadas e acesso em altura

Estruturas seguras, sinalizadas e com proteção contra queda

✓

4.3. Sinalização, placas de aviso e isolamento de áreas de risco

Sinalização parcial ou placas pouco visíveis

02

Plano de ação:

Realizar limpeza de placas com letras cobertas de poeira.

4.4. Combate a incêndio (extintores e saídas de emergência)

Extintores presentes, sinalizados e com manutenção em dia

✓

4.5. Instalação elétrica provisória do canteiro

Instalação com pequenas deficiências de sinalização ou isolamento

03

Plano de ação:

Instalar tomadas do tipo Steck para alimentação de betoneiras.

4.6. Registro fotográfico - Segurança do trabalho



Foto de EPIs em uso pelas equipes



Foto de andaimes ou estruturas de acesso em altura



Foto da sinalização e do isolamento de áreas de risco

4.7. Observações - segurança do trabalho

Canteiro atende à NR-18 nos itens de andaime, proteção contra queda e combate a incêndio. Duas não conformidades pontuais: um colaborador operando serra mármore sem óculos de proteção na frente de revestimento e placas de advertência com legibilidade comprometida por poeira. Ambas tratadas em diálogo diário de segurança durante a visita.

5. Fundações e estrutura

5.1. Condição das fundações

Executado conforme projeto, acabamento adequado



5.2. Condição da estrutura (pilares, vigas e lajes)

Executado conforme projeto, geometria e acabamento adequados



5.3. Escoramento e suporte temporário

Escoramento seguro e adequado à etapa da obra



5.4. Registro fotográfico - Fundações e estrutura



Foto geral da estrutura - vista principal



Foto de detalhe de pilares ou vigas

5.5. Observações - fundações e estrutura

Fundações e estrutura de concreto executadas conforme projeto, sem ninhos, exposição de armadura ou fissuras aparentes. Desvio de prumo de pilares em 2 mm e desvio de nível de lajes em 4 mm, ambos dentro da tolerância de 5 mm. Escoramento remanescente na laje da área de serviço íntegro e travado.

6. Alvenaria e vedações

6.1. Condição da alvenaria de vedação

Desvio leve em prumo ou acabamento, juntas com pequenas variações

02

Plano de ação:

Corrigir o desvio de prumo de 6 mm da parede da sala do pavimento superior no taliscamento do emboço e reconferir com régua de 2 m antes de liberar o revestimento.

6.2. Condição de vedações (vidros, caixilhos, portas e janelas)

Executado conforme projeto, bem fixado e vedado



6.3. Registro fotográfico - Alvenaria e vedações



Foto de parede de alvenaria - vista geral



Foto de detalhe de juntas e acabamento



Foto de caixilhos e vedações

6.4. Observações - alvenaria e vedações

Alvenaria de vedação executada com juntas uniformes e vergas nos vãos. Desvio de prumo medido em 6 mm na parede da sala do pavimento superior, acima da tolerância de 5 mm - corrigir no revestimento com reforço de emboço e taliscamento. Nivelamento horizontal em 5 mm, no limite. Caixilhos instalados e vedados, ainda com película de proteção.

7. Instalações elétricas

7.1. Condição de eletrocalhas, tubulações e caminhos de cabos

Executado conforme projeto, bem fixado e sem deformações



7.2. Condição da passagem de cabos e fios

Cabos com pequenas desorganizações ou identificação parcial

02

Plano de ação:

Identificar todos os circuitos com anilhas conforme o diagrama unifilar e recolher a sobra de cabo dentro do quadro antes do comissionamento.

7.3. Condição de caixas de passagem, quadros e painéis

Instalados conforme projeto, bem fixados e com componentes organizados



7.4. Condição de pontos de luz e tomadas

Instalados conforme projeto e funcionais



7.5. Registro fotográfico - Instalações elétricas



Foto de eletrocalhas e caminhos de cabos



Foto do quadro ou painel elétrico



Foto de pontos de luz ou tomadas

7.6. Observações - instalações elétricas

Infraestrutura elétrica compatível com o projeto, quadro de distribuição montado e pontos de luz e tomadas nas posições previstas. Não conformidade relevante: resistência de aterramento medida em 45 ohm, contra o limite de 10 ohm da NBR 5410 - a malha não pode ser energizada em regime definitivo enquanto o valor não for corrigido. Cabos do quadro ainda sem anilhas de identificação.

8. Instalações hidrossanitárias

8.1. Condição de tubulações de água fria e quente

Executado conforme projeto, bem fixado e sem vazamentos



8.2. Condição de tubulações de esgoto e drenagem

Desvio leve em caimento ou pequenas desorganizações

02

Plano de ação:

Refazer a regularização do piso do banheiro social para trazer o caimento à faixa de 0,50% a 1,50% e reposicionar o trecho de esgoto antes da caixa sifonada. Conferir o escoamento com ensaio de água antes de liberar o assentamento.

8.3. Condição de registros, válvulas e ralos

Instalados conforme projeto, bem fixados e acessíveis



8.4. Condição de aparelhos sanitários (bacia, pia, chuveiro)

Instalados conforme projeto, bem fixados e funcionais



8.5. Registro fotográfico - Instalações hidrossanitárias



Foto de tubulações de água - vista geral



Foto de tubulações de esgoto e caimento



Foto de aparelhos sanitários e ralos

8.6. Observações - instalações hidrossanitárias

Redes de água fria e quente aprovadas no ensaio de estanqueidade, sem queda de pressão em 1 hora. Registros e aparelhos sanitários instalados conforme projeto. Ponto de atenção: caimento de 5% medido no piso do banheiro social, muito acima da faixa de 0,50% a 1,50% - a inclinação excessiva prejudica o assentamento do porcelanato e o acabamento junto ao ralo. Regularização a refazer antes do revestimento.

9. Impermeabilização e cobertura

9.1. Condição da impermeabilização (lajes e áreas molhadas)

Desvio leve, pequenas fissuras ou irregularidades menores

02

Plano de ação:

Tratar as fissuras superficiais da manta na laje técnica e no piso do box da suíte com selante elástico e reforço de tela, antes do assentamento do revestimento.

9.2. Condição da cobertura (telhado, telhas e estrutura)

Executado conforme projeto, telhas bem fixadas e sem danos



9.3. Condição de calhas e condutores de água

Desvio leve em alinhamento ou fixação incompleta

02

Plano de ação:

Realinhar a emenda do condutor na lateral direita e refixar as braçadeiras soltas; limpar folhas acumuladas na calha antes do período de chuvas.

9.4. Registro fotográfico - Impermeabilização e cobertura



Foto geral da cobertura e do telhado



Foto da impermeabilização de laje ou área molhada



Foto de calhas e condutores de água

9.5. Observações - impermeabilização e cobertura

Cobertura executada conforme projeto, telhas bem assentadas e rufos instalados. Impermeabilização com fissuras superficiais pontuais na laje técnica e no box da suíte, sem sinal de vazamento até o momento - recomendado teste de estanqueidade com lâmina d'água por 72 horas após o reparo. Calha com emenda desalinhada na lateral direita.

10. Revestimentos e acabamentos

10.1. Condição do revestimento de paredes (chapisco, emboço, reboco)

Desvio leve, pequenas imperfeições ou irregularidades menores

02

Plano de ação:

Desempenar os trechos com irregularidade perceptível em luz rasante nas paredes da sala e da suíte antes da aplicação do selador, conferindo com régua de 2 m.

10.2. Condição do revestimento de pisos (contrapiso e assentamento)

Executado conforme especificação, plano e bem nivelado



10.3. Condição da pintura

Executado conforme especificação, acabamento uniforme e sem manchas



10.4. Condição de acabamentos (rodapés, soleiras, molduras)

Pequenas deficiências de alinhamento ou fixação

02

Plano de ação:

Refixar e realinhar os rodapés do hall e da escada e ajustar as soleiras dos banheiros após a cura do rejunte.

10.5. Observações - revestimentos e acabamentos

Frente de acabamento adiantada: porcelanato assentado na sala e nos dormitórios com juntas alinhadas, contrapiso em 3,5 cm dentro da especificação e primeira demão de tinta aplicada. Pequenas irregularidades de desempenho no reboco da sala e da suíte, perceptíveis em luz rasante, e rodapés do hall com desalinhamento pontual. Rejunte ainda pendente em parte da área.

11. Áreas externas e limpeza final

11.1. Condição da pavimentação externa

Executado conforme projeto, superfície plana e bem acabada



11.2. Condição de acessos e rampas

Executados conforme projeto e critérios de acessibilidade



11.3. Condição do paisagismo e plantios

Desvio leve em quantidades ou pequenos danos em plantios

02

Plano de ação:

Substituir as mudas ressecadas do canteiro lateral e completar o plantio previsto no projeto paisagístico junto ao muro dos fundos.

11.4. Condição geral de limpeza e remoção de entulho

Obra com pequenos resíduos ou limpeza parcial

02

Plano de ação:

Remover o entulho acumulado no quintal - sobras de porcelanato, embalagens e madeira - com caçamba programada, e manter a limpeza diária das frentes concluídas.

11.5. Observações - áreas externas e limpeza

Pavimentação externa e rampa de acesso executadas conforme projeto, com corrimão instalado e piso antiderrapante. Paisagismo com mudas ressecadas no canteiro lateral e plantio incompleto junto ao muro dos fundos. Entulho leve acumulado em um canto do quintal, sem obstruir circulação; restante da área varrida.

12. Parecer geral da vistoria

12.1. Pendências identificadas

Item	Local	Pendência	Prazo	Responsável
1	Quadro elétrico - entrada	Resistência de aterramento em 45 ohm, acima do limite de 10 ohm da NBR 5410	30/04/2026	Empreiteiro elétrico
2	Banheiro social - piso	Caimento da área molhada em 5%, fora da faixa de 0,50% a 1,50%	05/05/2026	Empreiteiro hidráulico
3	Box da suíte e laje técnica	Fissuras superficiais na impermeabilização, com risco de infiltração	08/05/2026	Aplicador de impermeabilização
4	Sala - pavimento superior	Desvio de prumo de 6 mm na alvenaria, acima da tolerância de 5 mm	12/05/2026	Encarregado de revestimento
5	Quintal e canteiro lateral	Entulho acumulado e mudas ressecadas no paisagismo	30/04/2026	Encarregado geral da obra

12.2. Parecer geral

Pendências graves - exigem correção em prazo curto antes de prosseguir

06

Plano de ação:

Prioridade 1 - corrigir a malha de aterramento e reensaiar até 30/04/2026; sem laudo dentro de 10 ohm a energização definitiva fica vedada. Prioridade 2 - refazer a regularização do piso do banheiro social e tratar as fissuras de impermeabilização antes de qualquer assentamento em área molhada. Prioridade 3 - corrigir prumo, rodapés, paisagismo e limpeza dentro dos prazos da tabela. Reinspeção das pendências 1 a 3 na próxima visita.

12.3. Observações gerais da vistoria

16ª visita à obra, etapa de revestimentos e acabamentos, todas as frentes liberadas para inspeção e andamento compatível com o cronograma. O parecer de pendências graves decorre de três medições fora de faixa: aterramento 45 ohm (limite 10), caimento de área molhada 5% (faixa 0,50 a 1,50%) e prumo de alvenaria 6 mm (limite 5). As duas primeiras condicionam a energização definitiva e o assentamento em área molhada; as demais frentes seguem liberadas. Reinspeção na próxima visita.

12.4. Assinatura do responsável técnico pela vistoria



Afonso Recon Martins

Engenheiro Civil

12.5. Assinatura do preposto do contratante



Marcos Strmwolf

Proprietário