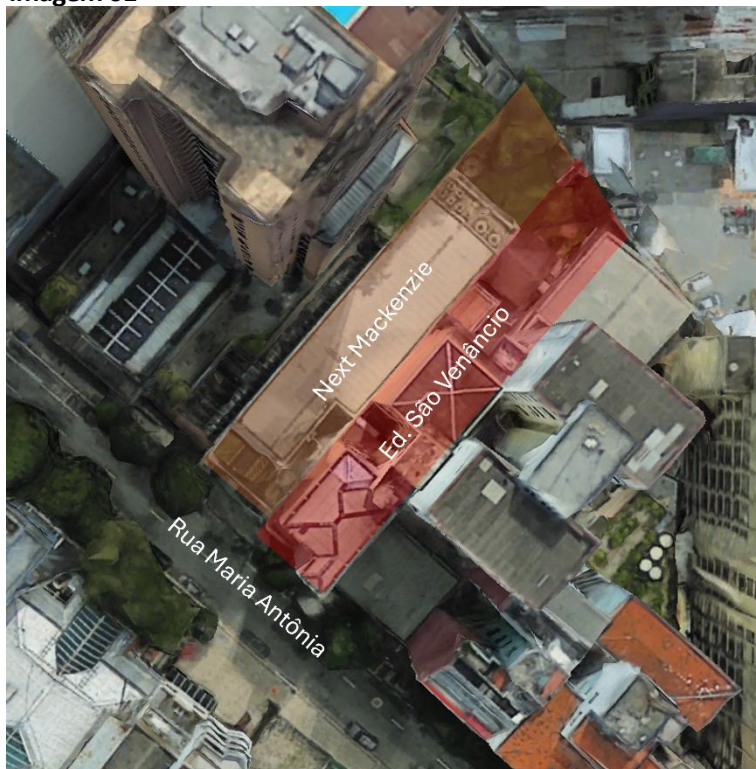


LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

Identificação do Imóvel: Edifício São Venâncio	
Data da Vistoria: 20 de março de 2025	
Profissional Responsável: Gabriela da Silva Medeiros	
CAU nº: 93923-4	RRT nº: 15505422
Objetivo da Avaliação: levantamento das condições, e possíveis irregularidades, de segurança da obra vizinha ao imóvel, especificamente em relação aos elementos que afetam a integridade física do Edifício São Venâncio e sua condição de habitabilidade.	
Tipo do Imóvel: imóvel urbano de uso misto	
Endereço: Rua Maria Antônia número 110	
Bairro: Vila Buarque	
Cidade: São Paulo	CEP: 01222-010

Imagem 01



Descrição da Imagem:

Localização dos imóveis, retirada do Google Maps.

Observações:

A edificação em construção, Next Mackenzie (R. Maria Antônia nº 118), localiza-se imediatamente junto ao edifício pré-existente, Ed. São Venâncio, em lote vizinho fazendo divisa ao longo de toda sua lateral esquerda.

Conforme a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) Lei nº 16.402/2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, e suas

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
	ZEM	7EMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (i)	40

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

Os recuos mínimos obrigatórios laterais serão de 3 metros, com exceção daqueles que se enquadrar nas disposições estabelecidas nos incisos II e III, conforme segue:

Art. 66. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados:

II - quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote, conforme análise caso a caso pelo órgão técnico competente, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

O Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, Lei nº 16.642/2017, determina que os elementos arquitetônicos que avançam com relação ao plano da fachada da edificação, e configuram uma aba vertical, podem ocupar o recuo lateral estabelecido, desde que possuam até 40 centímetros de profundidade.

Art. 108 Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, não é considerada área construída computável:

IV - a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;

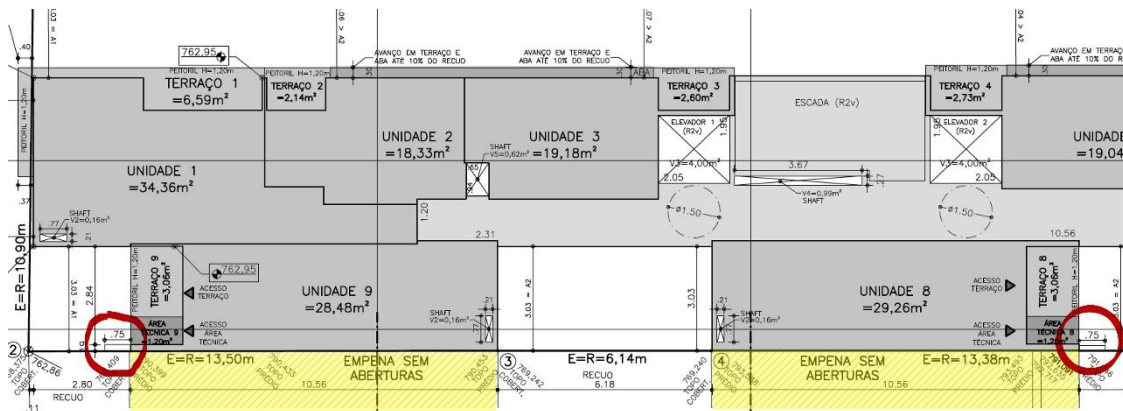
b) viga, pilar com até 0,40 m (quarenta centímetros) de avanço;

c) beiral da cobertura com até 1,50 m (um metro e meio) de largura;

d) marquise em balanço, não sobreposta, que avance, no máximo, até 50% (cinquenta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 30,00 m² (trinta metros quadrados);

§ 2º As saliências a que se referem as alíneas "a", "b" e "c" do inciso IV do "caput" deste artigo não são consideradas para fins do cálculo da área construída e podem ocupar as faixas de recuo estabelecidas na LPUOS e dos afastamentos previstos neste Código.

Imagem 02



Observações:

Detalhe parcial retirado do projeto, indicando a aba vertical prevista, com avanço de 75 centímetros para além da empena da edificação pré-existente e a localização das empenas sem aberturas do Ed. São Venâncio.

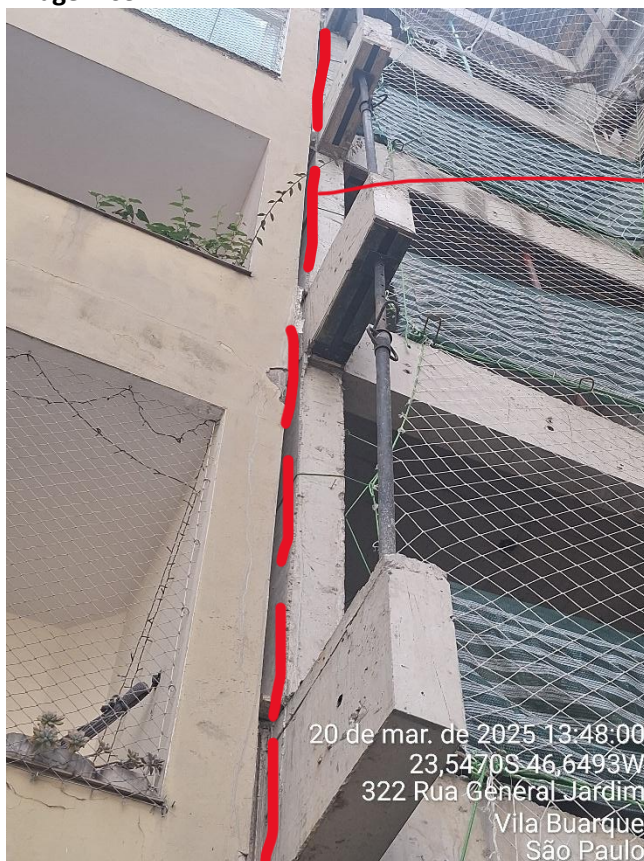
Descrição da Imagem:

Parcial da Planta baixa do 4º ao 8º pavimentos, retirada do projeto arquitetônico.

Portanto, com relação aos recuos laterais, entende-se que o Ed. São Venâncio, pré-existente, está edificado parcialmente junto à divisa do lote, isentando a nova construção da obrigatoriedade de recuo lateral em mesma medida, e, não havendo limitação máxima de gabarito de altura.

A obra em execução, do que se pôde aferir no local e analisando os projetos fornecidos, apresenta irregularidade quanto aos seus recuos: existe um elemento arquitetônico que configura uma aba vertical avançando 75 centímetros no recuo mínimo e em relação à empena do edifício existente. O muro de divisa, junto ao pátio interno, não respeita a altura máxima do nível da laje do piso do segundo pavimento, estando 2 metros acima dela.

Imagem 03



Descrição da Imagem:

Fachada do imóvel com detalhe para o avanço construído.

Observações:

Limite da divisa entre as edificações, ao lado esquerdo o Ed. São Venâncio e ao lado direito a nova edificação, com elementos que avançam para além da empena cega, invadindo o recuo obrigatório.

Imagem 04



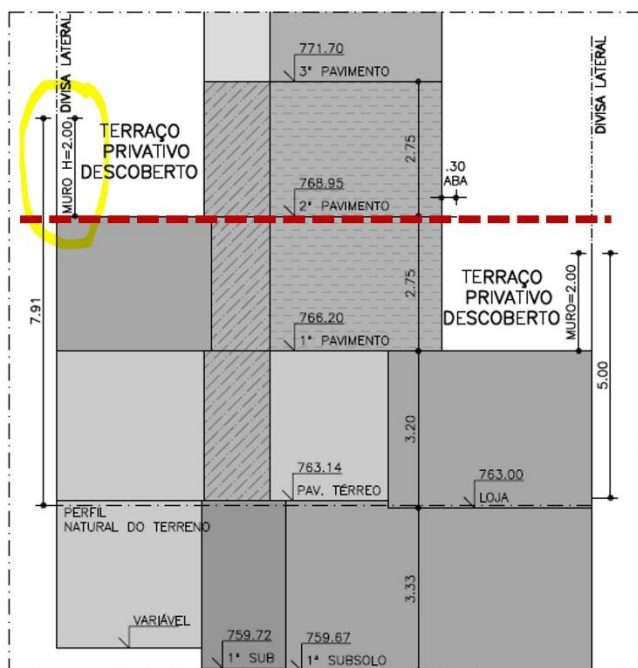
Descrição da Imagem:

Pátio interno do Ed. São Venâncio.

Observações:

Local onde está prevista a construção de muro com 2 metros de altura, para além do nível da laje de piso do segundo pavimento.

Imagem 05



Descrição da Imagem:

Corte FF parcial, retirado do projeto arquitetônico.

Observações:

Indicativo em projeto da previsão de avanço de 2 metros de altura do muro lateral, junto à divisa do Ed. São Venâncio (fora da empena sem aberturas), com relação ao nível da laje de piso do segundo pavimento.



Conforme a Resolução de CEUSO nº 042, de 21 de agosto de 1986, a qual define a altura máxima dos muros de divisa:

1. Em consonância com orientação já traçada anteriormente pela Comissão Permanente do Código de Obras - CPCO, a altura máxima dos muros de divisas laterais e de fundos dos lotes, mesmo no caso de servirem de apoio a pérgulas, não poderá ultrapassar o nível da laje do piso do 2º pavimento.

Ambos os elementos são regulamentados, porém sujeitos à avaliação caso a caso pela Comissão de Edificações e Uso do Solo (CEUSO), órgão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo.

Foi constatado que não está sendo respeitada a segurança dos moradores e a proteção da obra em questão, influenciando diretamente na condição de habitabilidade do Edifício São Venâncio, resultando em danos materiais e prejudicando a condição de uso do imóvel.

É possível verificar uma série de falhas no sistema de redes e bandejas de proteção da obra, resultando na projeção de materiais e objetos, causando danos em plantas, piso, paredes, equipamentos, esquadrias, entre outros elementos, da edificação vizinha.

Os apartamentos que possuem pátio aberto são os mais gravemente afetados, pois a queda constante de detritos, por vezes fôrmas de madeira com pregos enferrujados ou grandes pedaços de concreto, podendo resultar em ferimentos nos moradores, para além dos danos materiais, restringindo o direito de uso dos espaços abertos de seus imóveis, impossibilitando inclusive o acesso dos animais domésticos a estes espaços, devido ao risco de ingestão de resíduos.

Considerando que, conforme a Norma Regulamentadora – NR 18, a qual versa a respeito da segurança e saúde no trabalho na indústria da construção, a responsabilidade pela garantia de proteção tanto dos trabalhadores, quanto das edificações e áreas vizinhas à obra, como pátios, passeios públicos e edificações existentes, garantindo que não haja a queda de objetos ou materiais construtivos, é inteiramente do executor da obra e deve ser projetada e fiscalizada semanalmente por profissional legalmente habilitado.



NR 18 - SEGURANÇA E SAÚDE NO TRABALHO NA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

18.9 Medidas de prevenção contra queda de altura

18.9.1 É obrigatória a instalação de proteção coletiva onde houver risco de queda de trabalhadores ou de projeção de materiais e objetos no entorno da obra, projetada por profissional legalmente habilitado.

18.9.4 É obrigatória, na periferia da edificação, a instalação de proteção contra queda de trabalhadores e projeção de materiais a partir do início dos serviços necessários à concretagem da primeira laje.

18.9.4.4 Quando da utilização de redes de segurança, essas devem ser confeccionadas e instaladas de acordo com os requisitos de segurança e ensaios previstos nas normas EN 1263-1 e EN 1263-2 ou em normas técnicas nacionais vigentes.

18.9.4.4.1 O projeto de redes de segurança deve conter o procedimento das fases de montagem, ascensão e desmontagem.

18.9.4.4.2 As redes devem apresentar malha uniforme em toda a sua extensão.

18.9.4.4.3 Quando necessárias emendas na panagem da rede, devem ser asseguradas as mesmas características da rede original, com relação à resistência, à tração e à deformação, além da durabilidade, sendo proibidas emendas com sobreposições da rede.

18.9.4.4.4 As emendas devem ser feitas por profissional capacitado, sob supervisão de profissional legalmente habilitado.

18.9.4.4.5 O sistema de redes deve ser submetido a uma inspeção semanal para verificação das condições de todos os seus elementos e pontos de fixação.

18.9.4.4.7 As redes, quando utilizadas para proteção de periferia, devem estar associadas a um sistema, com altura mínima de 1,2 m (um metro e vinte centímetros), que impeça a queda de materiais e objetos.

Imagem 06



Observações:

Anomalias na fixação das telas e redes de proteção, com objetos pendurados deixando exposto a risco o imóvel e os moradores do Ed. São Venâncio.



Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 07



Observações:

Anomalias na fixação das telas e redes de proteção, com objetos pendurados deixando exposto a risco o imóvel e os moradores do Ed. São Venâncio.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 08



Observações:

Anomalias na fixação das telas e redes de proteção, deixando exposto a risco o imóvel e os moradores do Ed. São Venâncio.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 09



Observações:

Anomalias na fixação das telas e redes de proteção, deixando exposto a risco o imóvel e os moradores do Ed. São Venâncio.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 10



Observações:

Anomalias na fixação das telas e redes de proteção, com objetos pendurados deixando exposto a risco o imóvel e os moradores do Ed. São Venâncio.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 11



Observações:

Anomalias na fixação das telas e redes de proteção, deixando exposto a risco o imóvel e os moradores do Ed. São Venâncio.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 12



Observações:

Parte das fôrmas em madeira que estão sem proteção e acabam por descolar e cair no pátio do edifício.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.



Cimento aglomerado, danificando o gradil existente, além de detritos acumulados que atingiram a edificação.

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 14



Cimento que atingiu a arandela do pátio interno do edifício, criando uma crosta que pode danificar o equipamento.

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 15



Observações:

Respingos de cimento e concreto ocorridos durante a execução da obra que atingiram a fachada, piso e guarda-corpos do edifício.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 16



Observações:

Detritos de concreto e isopor, além de manchas de cimento, que atingiram as plantas existentes no pátio interno do apartamento.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 17



Observações:

Detritos de concreto e isopor, além de manchas de cimento danificando o piso do pátio interno do apartamento.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Imagem 18



Observações:

Parte das fôrmas em madeira com pregos que atingiram o pátio interno do apartamento.

Descrição da Imagem:

Registro da vistoria no dia 20 de março de 2025.

Fica comprovada, portanto, a irregularidade da obra quanto ao sistema de proteção contra a projeção e queda de materiais e objetos, e os consequentes danos causados ao patrimônio edificado, à segurança e ao direito de propriedade dos moradores do Edifício São Venâncio.

São Paulo, 25 de abril de 2025.


GABRIELA DA SILVA MEDEIROS

Responsável Técnica