

CT. DIHAB/GEREN/DIVOB nº 0024/2022

Brasília - DF, 11 de julho de 2022.

Ao  
Sr. Jolival Antonio da Silva Júnior  
Síndico do Residencial Grand Ville  
SQNW 111, Bloco D, Setor Noroeste  
CEP: 70.686-720 - Brasília/DF

**Assunto: Solicitação de reparos no Residencial Grand Ville**  
Referência(s): **Ofícios 001 e 002-Adm/21 e 001-Adm/22 do Residencial Grand Ville**

Prezado Síndico,

1. Em atenção às solicitações de reparos contidas nos documentos da referência, informo o que segue.
2. Sobre a rampa de acesso de veículos ao 1º subsolo (garagem). Conforme foi acordado entre FHE e esse Condomínio, o serviço foi planejado para ser executado no período de estiagem das chuvas em Brasília. Após as diversas tratativas para agendamento do serviço, esse síndico autorizou o início do serviço para 25/07/22. Todas as informações solicitadas sobre esse tema foram repassadas a esse síndico pelo fiscal técnico desta FHE.
3. Sobre as paredes da contenção da garagem. Os sinais de umidade identificados nas fotos e em vistoria no local são reincidentes. Para a correção foi acionada a empresa construtora para a realização dos reparos.
4. Sobre o revestimento externo das paredes dos jardins da cobertura. Após a vistoria no local, foi constatado que parte da vegetação original foi substituída e que também foi acrescentado substrato terroso ao canteiro, o que fez que esse material ficasse acima do nível da impermeabilização existente. Isso causou a infiltração no reboco, resultando no descolamento do revestimento. Dessa forma, informo que esse serviço não é de responsabilidade da FHE.

Sugiro que o condomínio siga os procedimentos de cuidados e manutenção descritos no manual do síndico (pág. 182).

5. Sobre o pavimento intertravado do estacionamento externo. Conforme é previsto no manual do síndico, a manutenção dessa pavimentação deve constar do programa de manutenção do condomínio (pág. 191), com intervenções mensais para recomposição do rejuntamento, substituição de peças quebradas ou soltas. A falta de manutenção acelera a degradação da base de apoio desse revestimento, provocando ondulações. Assim, a FHE recomenda a manutenção imediata pelo condomínio.

6. Sobre o piso do deck da piscina. Foi constatada a necessidade de substituição desse piso. Esse serviço será executado nos termos da garantia pela FHE.

7. Sobre a infiltração de água junto às portas corta fogo das prumadas. Quatro patologias distintas foram verificadas nas caixas das escadas de acesso, a saber: descolamento do revestimento de reboco/pintura na base da esquadria de ventilação; descolamento do revestimento de reboco/pintura nas proximidades da esquadria; fissuração de reboco verticalmente ao lado da esquadria de ventilação; e uma infiltração atrás da porta de acesso da escada do pavimento cobertura (prumada D). Ao verificar o revestimento em pastilha externo é possível verificar que ele se encontra com o rejuntamento escurecido, dando indicação de infiltração. Como a manutenção de fachadas faz parte do programa de manutenção do condomínio (pág. 199), é necessária a lavagem, a verificação de elementos como rejuntas e mastiques, a cada ano ou quando necessário, a FHE recomenda que o condomínio contrate empresa especializada para essa recuperação. A FHE, através da Construtora responsável, fará a revisão da selagem interna da esquadria, a título de cortesia. A fissuração de reboco existente já se encontra em recuperação. Para a correção da infiltração atrás da porta de acesso foi acionada a empresa construtora para a realização dos reparos.

8. Sobre a infiltração no teto da garagem do 1º subsolo. A infiltração tem origem na calçada externa ao lado da escada no pavimento Pilotis. Na calçada foi percebida a falta de selantes entre as placas de calçada. Para a correção foi acionada a empresa construtora para a realização dos reparos.

9. Sobre a cortina de contenção da rampa de acesso a garagem, trincas e infiltrações. Todos os revestimentos expostos a intempéries, como sol, chuva e vento, têm a tendência a micro fissuração. Para evitar sua deterioração é recomendada a manutenção periódica, conforme descrito no manual do síndico, a cada 3 anos (pág. 180). Assim a FHE recomenda a contratação pelo Condomínio de empresa especializada para esse serviço.

10. Sobre o rejunte do deck da piscina. A FHE esclarece que o rejunte tem uma vida útil. Para manter as suas características de impermeabilidade é necessária a manutenção periódica, conforme descrito no manual do síndico, a cada ano. Assim a FHE sugere que o condomínio planeje a realização dessa manutenção periódica. Apesar disso, reitero, conforme o item 6 desta carta, que o piso do deck da piscina será substituído.

11. Sobre a impermeabilização da laje sob o piso da piscina estar deficiente. Consta no projeto que o sistema utilizado para impermeabilização dessa laje (piso do deck) é com Denverdeck 540 e no piso do pavimento cobertura (abaixo do deck) é com Denvermanta tipo III 4mm. Ambos os sistemas estão de acordo com a necessidade dos locais e não existem sinais de infiltração no teto do apartamento abaixo do deck. Desse modo, a FHE informa que, já que não foi constatado o problema relatado, não há necessidade de intervenção no sistema de impermeabilização.

12. Sobre a lateral da academia por trás dos espelhos e as paredes e seus revestimentos. Foi constatado que o condomínio instalou um corrimão na borda da piscina, no outro lado da parede da academia. Tal elemento danifica a impermeabilização realizada para evitar infiltrações nessa parede. Também há sinais de descolamento do revestimento próximo a esquadria e sua pingadeira. Neste local foi identificado que há falta de manutenção da selagem da esquadria, o que colabora com a infiltração nos espelhos. Assim, a FHE recomenda que esta correção seja realizada pelo condomínio com empresa especializada. Sobre a esquadria da academia, foi verificada a existência de uma infiltração, proveniente de uma fissura de borda de piso na casa de equipamento acima. Para a correção dessa infiltração foi acionada a empresa construtora para a realização dos reparos.

13. Todas as demais demandas elencadas pelo Condomínio foram sanadas, reforçando o compromisso da instituição com seu cliente no atendimento das garantias contratuais. A FHE permanece à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

OLMIRO FERNANDES ROPPA  
Gerente Executivo de Engenharia – GEREN