



RELATÓRIO DE INSPEÇÃO TÉCNICA

Condomínio: Residencial Ilha Azul

Endereço: QR 303 Conj. 10A - Samambaia, Brasília - DF, 72305-111

Data da Inspeção: 20 e 21 de fevereiro e 07 de março de 2026

1. OBJETIVO DA INSPEÇÃO

Garantir a verificação das condições das unidades residenciais e da área da garagem do Residencial Ilha Azul, identificando possíveis pontos de infiltração, falhas de vedação e patologias construtivas que possam comprometer o desempenho das áreas inspecionadas.

2. METODOLOGIA DA INSPEÇÃO

A inspeção foi realizada por meio de **análise visual detalhada** e **uso de câmera termográfica**, permitindo identificar possíveis concentrações de umidade e trajetos de infiltração não visíveis a olho nu.

Durante a inspeção foram realizados os seguintes procedimentos:

- Visita aos banheiros das **58 unidades do edifício**.
- Inspeção da **área da garagem**.
- Acesso e verificação da **cobertura do edifício**.
- Análise das superfícies com **câmera termográfica** para identificação de umidade interna
- Abertura de pontos na garagem para avaliação das condições internas do sistema construtivo e identificação da origem de vazamentos.

3. SITUAÇÕES IDENTIFICADAS

Durante a inspeção foram observadas as seguintes ocorrências:

Rejuntas deteriorados – Foi identificado que grande parte das áreas inspecionadas apresenta desgaste significativo dos rejuntas, permitindo a infiltração de água entre as peças cerâmicas.

Vazamentos – Foram identificados pontos com presença de vazamento e infiltração, principalmente associados à deterioração dos rejuntas e possíveis falhas no sistema de impermeabilização.

Infiltração proveniente dos banheiros – Na área da garagem foram identificados pontos de gotejamento e vazamento de água, localizados abaixo de banheiros das unidades superiores, indicando infiltração através do piso dessas áreas.

Impermeabilização antiga – Durante a inspeção foi constatado que o sistema de impermeabilização existente apresenta características de desgaste e envelhecimento, o que pode comprometer sua eficiência na contenção da umidade ao longo do tempo.

4. RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

Com base nas situações identificadas durante a inspeção, recomenda-se a realização das seguintes intervenções:



Remover completamente o rejunte antigo



Limpar completamente as juntas



Aplicar o novo rejunte



Esperar o tempo de secagem

Remover completamente o rejunte antigo

Todo o rejunte deteriorado deve ser removido entre as peças cerâmicas.

Procedimento recomendado:

- Utilizar removedor de rejunte manual ou espátula apropriada
- Raspar o material antigo até atingir toda a profundidade da junta
- Evitar danificar as bordas das cerâmicas durante a remoção

Não é recomendado aplicar novo rejunte sobre o rejunte antigo, pois isso não resolve infiltrações.

Limpeza completa das juntas

Após remover o rejunte antigo, é necessário limpar completamente os espaços entre as peças.

Procedimento:

- Remover poeira e resíduos soltos
- Utilizar escova, pano úmido ou aspirador
- Garantir que as juntas estejam limpas e livres de material solto

Essa etapa é essencial para garantir boa aderência do novo rejunte.

Aplicar o novo rejunte

A aplicação deve preencher completamente os espaços entre as peças.

Procedimento:

- Utilizar desempenadeira de borracha
- Espalhar o rejunte na diagonal das juntas
- Garantir que todas as juntas estejam completamente preenchidas

Recomendação de material:

Recomenda-se a utilização de **rejunte acrílico ou siliconado**, pois esses materiais apresentam maior flexibilidade, melhor vedação e maior resistência à umidade, sendo mais indicados para áreas molhadas como banheiros.

Esperar o tempo de secagem

Após a aplicação do novo rejunte, é **necessário respeitar o tempo adequado de cura e secagem** do material para garantir sua resistência e capacidade de vedação.

Procedimento:

- Após finalizar a aplicação, realizar a limpeza final da superfície com esponja levemente úmida, removendo resíduos de rejunte das cerâmicas
- Evitar o contato com água durante o período inicial de secagem
- Manter o ambiente bem ventilado para auxiliar no processo de cura do material
- Aguardar o tempo de secagem recomendado pelo fabricante

Observação importante:

Recomenda-se não molhar o piso ou utilizar o banheiro por pelo menos 72 horas após a aplicação do novo rejunte, garantindo que o material atinja a resistência necessária para vedação adequada.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Durante a inspeção realizada nas áreas do condomínio, foram identificados pontos de infiltração e vazamentos na laje da garagem, provenientes das áreas molhadas das unidades superiores.

Abaixo estão apresentados registros fotográficos realizados durante a vistoria técnica.

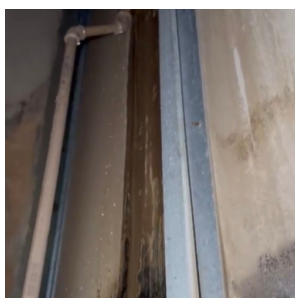


Foto 1 - Escorrimento de água pelo "shaft"



Foto 2 - Escorrimento de água pelo tubulação



Foto 3 - Acúmulo de umidade e sujeira



Foto 4 - Patologia na parede pela umidade



Foto 5 - Corrosão avançada pelo contato com umidade

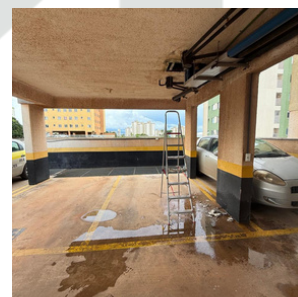


Foto 6 - Escorrimento de água pela garagem

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As ocorrências identificadas estão relacionadas **principalmente ao desgaste natural dos materiais de vedação e impermeabilização**, situação comum em edificações com o passar do tempo.

Recomenda-se que as intervenções necessárias sejam realizadas o quanto antes, a fim de evitar o agravamento das infiltrações, danos aos revestimentos e possíveis comprometimentos estruturais.

Este relatório refere-se exclusivamente às condições observadas no momento da inspeção.

A **Santana Construções** permanece à disposição para auxiliar os moradores na execução das correções recomendadas ou para esclarecimento de dúvidas técnicas.

Contato para atendimento e informações:

Santana Construções

Telefone / WhatsApp: (61) 98195-6828