

PORTFÓLIO

FERNANDES & GROSSI

CONSULTORIA E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Fernandes & Grossi

Av. Fagundes Filho, 764, Cj. 03

Saúde

São Paulo- SP

comercial@fernandesgrossi.com.br

www.fernandesgrossi.com.br

Tel.: 11 5594 - 3277 /  11 98693-4643

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

▶ 1.1. Histórico da Fernandes & Grossi	5
▶ 1.2. Qualificação Técnica dos Sócios	6
▶ 1.3. Equipe	8
▶ 1.4. Premiações	8

2. SERVIÇOS PRESTADOS

▶ 2.1. Consultoria de Engenharia	12
▶ 2.1.1. Implantação da Norma de Desempenho	12
▶ 2.1.2. Laudo de Avaliação de Desempenho de Edifícios	14
▶ 2.1.3. Caracterização e Simulação de Desempenho Acústico de Edifícios	15
▶ 2.1.4. Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico de Edifícios	16
▶ 2.1.5. Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edifícios	17
▶ 2.1.6. Consultoria sobre Normas Técnicas	18
▶ 2.1.7. Consultoria sobre Patologia das Construções	19
▶ 2.1.8. Plano de Manutenção Predial	20
▶ 2.2. Assistência Técnica em Ações Judiciais	21
▶ 2.3. Avaliação de Imóveis	22
▶ 2.3.1. Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos	22
▶ 2.3.2. Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais	23
▶ 2.4. Perícias de Engenharia	24

▶ 2.4.1. Laudo de Vistoria de Vizinhança	25
▶ 2.4.2. Laudo de Vistoria Cautelar	26
▶ 2.4.3. Análise de Projeto	27
▶ 2.4.4. Laudo de Recebimento e Entrega de Obra	28
▶ 2.4.5. Laudo de Gestão de Garantia de Construção	28
▶ 2.4.6. Laudo de Inspeção Predial	29
▶ 2.4.7. Laudo de Inspeção Especializada	30
▶ 2.4.8. Laudo de Inspeção Emergencial	34

3. CLIENTES

▶ 3.1. Principais Clientes	36
▶ 3.1.1. Construtoras	36
▶ 3.1.2. Condomínios	38
▶ 3.1.3. Incorporadoras	38
▶ 3.1.4. Entidades Públicas	40
▶ 3.1.5. Instituições de Ensino	40
▶ 3.1.6. Outros	40
▶ 3.1.7. Atuação Geográfica	41

1. INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

HISTÓRICO DA FERNANDES & GROSSI

Fundada em 1996 pelos engenheiros civis Miguel Grossi e Florence Nogueira Fernandes Grossi com o objetivo de estabelecer um marco na área de perícias de engenharia, inspeção predial e consultoria de engenharia.

Atuamos há mais de trinta anos no mercado da construção civil, em mais de sessenta cidades pelo Brasil, atendendo a mais de trinta construtoras e incorporadoras e a mais de cem condomínios residenciais e comerciais, proporcionando aos nossos clientes a oportunidade de ter um produto moldado aos seus interesses específicos.

A qualificação acadêmica de nossos profissionais passa pela graduação e pós-graduação (latu e strictu sensu) nas áreas de Avaliações e Perícias de Engenharia, Excelência (Qualidade) da Construção, Análise de Patologias, Tecnologia de Construção e Engenharia de Estruturas, bem como larga experiência em administração de condomínios residenciais e comerciais, no que tange a segurança, manutenção predial e sistemas de gestão de qualidade.

Nosso sócio Eng.º Marcus Vinícius Fernandes Grossi é integrante da Comissão de Estudo das normas de perícias de engenharia (ABNT NBR 13752), inspeção predial (ABNT NBR 16747) e desempenho de edificações habitacionais (ABNT NBR 15575), bem como, participante de comissão de implantação em grandes construtoras.

Nosso cofundador Eng.º Miguel Grossi (in memoriam) foi o coordenador da Câmara de Inspeção Predial do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) no biênio 2002-2003 e o relator da Norma de Inspeção Predial (2003) e do projeto de lei de inspeção predial que tramita na Câmara Municipal de São Paulo-SP.

1.2 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DOS SÓCIOS



Eng. Florence Nogueira Fernandes Grossi

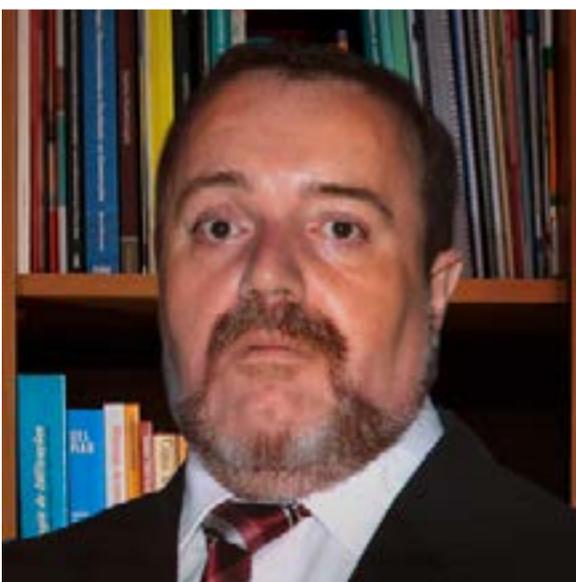
Sócia-diretora

Graduada em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia de Sorocaba (FACENS) (1985).

Mais de trinta anos de experiência na área de construção civil, atuando nas áreas de execução e gestão de obras, bem como nas áreas perícias de engenharia, assistência técnica em ações judiciais, inspeção predial, recebimento e entrega de obras e vistoria de vizinhança.



<https://www.linkedin.com/in/florencegrossi>



Eng. Miguel Grossi

Sócio-diretor - in memoriam

Graduado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia de Sorocaba (FACENS) (1986), especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP) (2002).

Mais de trinta anos de experiência na área de construção civil, atuando nas áreas de execução e gestão de obras, bem como nas áreas perícias de engenharia, assistência técnica em ações judiciais, inspeção predial, recebimento e entrega de obras e vistoria de vizinhança.



Eng. Me. Marcus Vinícius Fernandes Grossi

Sócio-gerente Geral

Graduado em Engenharia Civil (2009), certificado em Gestão e Tecnologia de Construção pela FDTE-USP (2013), pós-graduado (latu sensu) em Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2014) e mestre em habitação na área de tecnologia em construção de edifícios pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) (2018).

Perito Judicial do Tribunal de Justiça de São Paulo, Assistente Técnico da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, professor universitário de cursos de Engenharia Civil, palestrante de cursos de patologia das construções. Possui mais de dez anos de experiência na área de construção civil, atuando em incorporadoras e construtoras nas áreas de execução de obras e gestão de qualidade, em construções do segmento imobiliário; também com perícias judiciais e extrajudiciais de Engenharia Civil, inspeção predial, inspeção de estruturas, patologia, recebimento e entrega de obras, auditoria de projetos, normalização técnica e desempenho e qualidade das construções.

 <https://www.linkedin.com/in/marcusgrossi>



Eng. Me. Luiz Gustavo Fernandes Grossi

Sócio-engenheiro

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade de São Paulo (USP) (2013) e mestre em Engenharia de Estruturas pela Escola de Engenharia de São Carlos (EESC-USP) (2016).

Atuante em verificação e elaboração de projetos estruturais de concreto armado, estrutura metálica e estruturas mistas.

 <https://www.linkedin.com/in/luizgrossi>

1.3 EQUIPE

Nossa equipe é especificamente capacitada na área de perícias de engenharia e, por meio de atualização e reciclagem constante, mantém-se apta a realizar os serviços atendendo aos nossos altos padrões de qualidade e, por conseguinte, aos nossos clientes.

1.4 PREMIAÇÕES

Nossa empresa já foi premiada diversas vezes como referência de excelência e qualidade nas áreas de consultoria, perícias e inspeções prediais, eleita por opinião pública de nossos clientes.

PREMIAÇÕES RECEBIDAS



Prêmio Águia Americana

Melhores do Ano

Destaque em Qualidade no Brasil no segmento de consultoria e perícias de engenharia civil.



Prêmio Quality 2017

International Quality Company

Destaque em Qualidade no Brasil no segmento engenharia consultiva, perícias de engenharia e entrega de obras.



Prêmio Gran Awards de Excelência de Qualidade 2015 e Empresa do Ano em Qualidade

Instituto Nacional de Excelência de Gestão de Qualidade Total Quality

Destaque em Qualidade no segmento engenharia consultiva, perícias de engenharia e entrega de obras.



Prêmio Excelência e Qualidade Brasil 2014

Braslider

Melhores no ano na categoria "Construção Civil / Destaque SP / Engenharia Consultiva, Perícias de Engenharia Civil e Inspeções Prediais".



Prêmio Quality 2014

International Quality Company

Destaque em Qualidade no Brasil no segmento engenharia consultiva, perícias de engenharia e entrega de obras.



Prêmio Nobre de Qualidade 2014

Instituto Nobre

Como reconhecimento pelo "destaque na Excelência de seus Produtos e Serviços, pela Imagem de Sucesso frente aos seus clientes e usuários e por alcançar um Conceito Positivo diante da sociedade no Município de São Paulo-SP".



Top of Business 2007

Montreal Eventos Internacional

Como reconhecimento pela “qualidade nos serviços oferecidos aos seus clientes na categoria de Consultoria de Engenharia, Perícias e Inspeções Prediais”.



Top of Mind Brazil 2007

Instituto Brasileiro de Pesquisa de Opinião Pública (INBRAP)

Consagração pública brasileira, por opinião pública, pela qualidade dos serviços realizados.



Top of Mind Brazil 2005/2006

Instituto Brasileiro de Pesquisa de Opinião Pública (INBRAP)

Consagração pública brasileira, por opinião pública, pela qualidade dos serviços realizados.

2. SERVIÇOS PRESTADOS

2.1 CONSULTORIA DE ENGENHARIA

Nossa equipe, composta atualmente por 3 profissionais, é especificamente capacitada na área de perícias de engenharia e, por meio de atualização e reciclagem constante, mantém-se apta a realizar os serviços atendendo aos nossos altos padrões de qualidade e, por conseguinte, aos nossos clientes.

SERVIÇOS PRESTADOS:

- ▶ Implantação da Norma de Desempenho

- ▶ Laudo de Avaliação de Desempenho de Edifícios

- ▶ Caracterização e Simulação de Desempenho Acústico de Edifícios

- ▶ Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico de Edifícios

- ▶ Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edifícios

- ▶ Consultoria sobre Normas Técnicas

- ▶ Consultoria sobre Patologia das Construções

- ▶ Plano de Manutenção Predial

2.1.1 IMPLANTAÇÃO DA NORMA DE DESEMPENHO

O que será feito: Serão implantados no SGQ (Sistema de Gestão da Qualidade) da empresa procedimentos e ferramentas que garantam que os requisitos e critérios da ABNT NBR 15575:2013 (Edificações Habitacionais - Desempenho) (Parte 1 à 6) sejam plenamente atendidos em todos os processos da empresa envolvidos com a construção de edifícios habitacionais.

- Por que deve ser feito?** A Implantação da Norma de Desempenho tem por objetivo garantir o atendimento integral a todos os requisitos e critérios da ABNT NBR 15575, em todas as obras e projetos de maneira autônoma, assim como para os casos de adequação do SGQ (Sistema de Gestão da Qualidade) para certificação de qualidade SiAC PBQP-H.
- Onde deve ser feito?** A Implantação da Norma de Desempenho pode ser feita, em geral, em empresas incorporadoras, construtoras, escritórios de projetos de edificações habitacionais.
- Quando contratar?** A Implantação da Norma de Desempenho deve ser contratada juntamente à implantação de um Sistema de Gestão de Qualidade (SGQ), antes da certificação inicial; ou antes da recertificação da versão SiAC PBQP-H 2018.
- Como será feito?** Prestamos consultoria para Implantação da Norma de Desempenho por meio de uma auditoria geral no SGQ (Sistema de Gestão de Qualidade) da empresa, para verificação de quantos e quais requisitos da Norma já estão sendo atendidos, com olhar técnico-jurídico, podendo-se assim serem levantadas as necessidades de melhoria para atendimento integral aos requisitos normativos, realizando-se um diagnóstico do SGQ.
- Com base nos resultados da auditoria, será apresentado um Plano de Ação, apresentando sugestões de revisão das rotinas, procedimentos, instruções técnicas, listas de verificação, revisão de minutas de contratos, criação de PDE (Perfil de Desempenho da Edificação), criação de PCT (Plano de Controle Tecnológico), para que todos os departamentos da empresa atendam aos 18 requisitos e 258 critérios trazidos pela ABNT NBR 15575.
- Posteriormente, assessoramos a implantação do Plano de Ação, com a realização de reuniões e treinamentos de capacitação dos envolvidos de todos os departamentos, assim como esclarecimento de dúvidas e suporte técnico após a implantação.

2.1.2 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO DE EDIFÍCIOS

O que será feito: Uma investigação do desempenho de todos os sistemas e subsistemas da edificação, orientada pelas comprovações necessárias (imagens, memórias de cálculo, projetos, relatórios de ensaio, catálogos, etc.) para cada requisito e critério de desempenho da ABNT NBR 15575, avaliando-se segundo essa norma. Caso haja alguma inconformidade, será orientado como proceder para seu atendimento.

Por que deve ser feito? O Laudo de Avaliação de Desempenho de Edifícios tem por objetivo resguardar técnica e juridicamente o incorporador/construtor quanto ao atendimento pleno aos requisitos da ABNT NBR 15575, assegurando, também, quanto à sua qualidade, desempenho, funcionamento e conforto dos usuários.

Quando contratar? O Laudo de Avaliação de Desempenho de Edifícios pode ser contratado desde a concepção do projeto até algum tempo antes da conclusão da obra. Recomendamos que seja contratado logo no início da elaboração dos projetos, para que as eventuais irregularidades identificadas não influenciem no processo de contratação e execução de obras.

Como será feito? O Laudo de Avaliação de Desempenho de Edifícios será feito por meio de vistorias em campo, análise de projeto, análise de relatórios de ensaio, análise de registros e documentos que comprovem a caracterização dos elementos e componentes da edificação, assim como o desempenho de seus sistemas e subsistemas.

2.1.3 CARACTERIZAÇÃO E SIMULAÇÃO DE DESEMPENHO ACÚSTICO DE EDIFÍCIOS

O que será feito: Laudo de medição de ruídos externos para caracterização da região e definição de sistemas adequados de atenuação acústica; ou medição de ruídos internos da edificação para verificar isolamento dos sistemas de vedação vertical e horizontal dos ambientes.

Por que deve ser feito? O Laudo de Caracterização e Simulação de Desempenho Acústico de Edifícios tem por objetivo constatar a classe de ruído da região que a edificação está situada, a fim de subsidiar a elaboração do projeto de caixilhos, de fachada e de isolamento acústico.

Onde deve ser feito? A Caracterização e Simulação de Desempenho Acústico de Edifícios deve ser feita nos perímetros do terreno da edificação e nos ambientes de permanência prolongada da edificação (dormitórios e salas).

Quando contratar? A Caracterização e Simulação de Desempenho Acústico deve ser contratada antes da fase de elaboração dos projetos executivos, pois servirá de input aos projetos de vedações, fachada e esquadrias.

Como será feito? A Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico de Edifícios será feita por meio de medição higrotérmica em diversos pontos da edificação, obedecendo ao método da ABNT NBR 15575 e classificando o cenário térmico, obedecendo aos níveis de desempenho da referida norma.

2.1.4 CARACTERIZAÇÃO E SIMULAÇÃO DE DESEMPENHO TÉRMICO DE EDIFÍCIOS

O que será feito: Laudo de simulação de desempenho térmico da região climática da edificação e definição de sistemas adequados de atendimento normativo; ou medição em campo para avaliação das condições hidrotérmicas construídas.

Por que deve ser feito? O Laudo de Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico de Edifícios tem por objetivo verificar o comportamento térmico dos sistemas de cobertura e fachada da edificação em função de seu meio, a fim de subsidiar a elaboração do projeto de vedações, fachada e isolamento térmico.

Onde deve ser feito? A Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico de Edifícios deve ser feita nos ambientes de permanência prolongada da edificação (dormitórios e salas).

Quando contratar? A Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico deve ser contratada antes da fase de elaboração dos projetos executivos, pois servirá de input aos projetos de vedações, fachada e esquadrias.

Como será feito? A Caracterização e Simulação de Desempenho Térmico de Edifícios será feita por meio de medição higrotérmica em diversos pontos da edificação, obedecendo ao método da ABNT NBR 15575 e classificando o cenário térmico, obedecendo aos níveis de desempenho da referida norma.

2.1.5 MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS

O que será feito: Prestamos consultoria (e/ou elaboramos), em linguagem prática, do Manual de Operação, Uso e Manutenção. Para tanto, descrevem-se os componentes e sistemas da edificação, orientando sobre como utilizá-los, operá-los e mantê-los em boas condições. Desse modo, atende-se à vida útil estabelecida em projeto e cumpre-se o requerido pelas normas técnicas ABNT NBR 14037 (Manual de Operação, Uso e Manutenção), ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações) e ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais).

Por que deve ser feito? O Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edifícios tem por objetivo:

- Informar aos usuários da edificação as características técnicas de todos os seus sistemas e subsistemas;

- Descrever procedimentos para conservação da edificação, bem como a operação dos equipamentos;

- Em linguagem didática, informar e orientar os usuários com relação às suas obrigações quanto às atividades de uso e manutenção da edificação;

- Prevenir a ocorrência de falhas ou acidentes decorrentes de uso inadequado;

- Contribuir para que a edificação atinja a vida útil de projeto.

Minimiza-se, assim, demandas judiciais decorrentes da falta de informação dos usuários.

Onde deve ser feito? O Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edifícios deve ser feito, em geral, em empresas incorporadoras, construtoras, escritórios de projetos e condomínios antigos que não possuem o Manual.

Quando contratar? O Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edifícios pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Projeto e/ou execução de obras;
- Em edifícios antigos sem manual (ou desatualizado) ou com necessidade de melhorias;
- Após execução obras e reformas.

Como será feito? O Manual de Uso, Operação e Manutenção de Edifícios será elaborado/revisado por meio de análise dos projetos, especificações dos fabricantes de diversos elementos e componentes da edificação e, se necessário, vistoria in loco na edificação.

2.1.6 CONSULTORIA SOBRE NORMAS TÉCNICAS

O que será feito: Consultoria, análise e esclarecimento de dúvidas quanto a problemas com requisitos de normas técnicas ABNT, normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho, Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas de outros órgãos e entidades da construção civil.

Por que deve ser feito? A Consultoria de Normas Técnicas tem o objetivo de esclarecer aspectos técnicos normativos, a fim de facilitar a tomada de decisão de incorporadores, construtores e proprietários.

Quando contratar? A Consultoria de Normas Técnicas pode ser contratada para atender às seguintes demandas:

- Não conformidades identificadas em inspeções e auditorias desde a fase de projeto até o pós-obra;
- Solução para demandas de Assistência Técnica;

- Elaboração de projetos para prevenção de irregularidades;
- Elaboração de procedimentos de execução para prevenção de irregularidades.

Como será feito? A Consultoria de Normas Técnicas será feita por meio de reuniões, análise de documentos, visita em campo.

2.1.7 CONSULTORIA SOBRE PATOLOGIA DAS CONSTRUÇÕES

O que será feito: Consultoria, análise e esclarecimento de dúvidas quanto a sintomatologia, mecanismos de degradação, causas prováveis de determinada manifestação patológica nos sistemas construtivos.

Por que deve ser feito? A Consultoria de Patologias tem o objetivo de esclarecer os sintomas, mecanismos e causas de determinada manifestação patológica na edificação, a fim de nortear a tomada de decisão de incorporadores, construtores e proprietários.

Quando contratar? A Consultoria de Patologias pode ser contratada para atender às seguintes demandas:

- Diagnóstico e reparo de anomalias construtivas identificadas durante a execução de obras;
- Solução para chamados de Assistência Técnica de considerável complexidade;
- Elaboração de projetos para prevenção de manifestações patológicas;
- Elaboração de procedimentos de execução para prevenção de manifestações patológicas.

Como será feito? A Consultoria de Patologias será feita por meio de reuniões, análise de documentos, visita em campo.

2.1.8 PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

O que será feito? Elaboração de um planejamento da execução de atividades de inspeção, conservação, manutenção preventiva para todos os sistemas e subsistemas da edificação.

Por que deve ser feito? O Plano de Manutenção Predial tem o objetivo de manter um satisfatório estado de conservação da edificação, assim como maior durabilidade e longevidade, a fim de manter ou aumentar o valor patrimonial, preservar seu desempenho, funcionalidade e segurança dos usuários.

Onde deve ser feito? O Plano de Manutenção em Edifícios deve ser feito, em geral, em empresas incorporadoras, construtoras, escritórios de projetos e condomínios antigos que não possuem plano.

Quando contratar? O Plano de Manutenção Predial pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Projeto e/ou execução de obras;
- Elaboração de Manual de Uso, Operação de Manual;
- Em edifícios antigos sem rotina de manutenção implantada ou com necessidade de melhorias;
- Após elaboração de Laudo de Inspeção Predial.

Como será feito? O Plano de Manutenção da Edificação será elaborado/revisado por meio de análise dos projetos, especificações dos fabricantes de diversos elementos e componentes da edificação, vistoria in loco na edificação e, se houver, análise de laudo de inspeção predial.

2.2 ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM AÇÕES JUDICIAIS

O que será feito: Auxiliamos tecnicamente a área jurídica/advogados em ações judiciais, extrajudiciais e arbitrais, quando o assunto envolve temas de engenharia civil.

Realizamos também o estudo das causas que motivaram o aacionamento por vias judiciais ou extrajudiciais, com a análise dos aspectos técnicos e legais, com o fim de avaliação das reais responsabilidades e direitos.

Por que deve ser feito? A Assistência Técnica em Ações Judiciais tem por objetivo argumentar técnica e juridicamente em defesa de parte contratante perante o Juízo e/ou Perito nomeado pelo Juízo.

Quando contratar? A Assistência Técnica em Ações Judiciais pode ser contratada para atender às seguintes demandas:

- Contestação e/ou impugnação de laudo pericial;
- Ações renovatórias e revisionais de aluguel;
- Ações expropriatórias para fins de desapropriação;
- Avaliação para atualização patrimonial;
- Estudos de responsabilidade civil.

Como será feito? A Assistência Técnica em Ações Judiciais se dá por meio de elaboração de laudo técnico, elaboração de quesitos ao Perito Judicial, acompanhamento das diligências periciais e elaboração dos quesitos suplementares e eventuais pareceres técnicos concordantes ou divergentes com o laudo do perito judicial.

2.3 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

SERVIÇOS PRESTADOS:

▶ Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos

▶ Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais

2.3.1 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

O que será feito? Determinação do mais provável valor de mercado do imóvel pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel.

Por que deve ser feito? O Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos tem como objetivo a avaliação do valor de mercado de compra e venda ou locação de determinado imóvel urbano.

Quando contratar? Um laudo de avaliação pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Valor de compra e venda;
- Ajustes fiscais;
- Regularização imobiliária;
- Definição de valor de locação;
- Disputas judiciais;
- Atualização patrimonial;
- Inventário;
- Desapropriação de imóveis;
- Contratação de seguro patrimonial.

Como será feito? O Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos se dá por meio de vistoria no imóvel objeto da avaliação, pesquisa e tratamento dos valores de ofertas de vendas de mercado e imóveis equivalentes, de acordo com os critérios das normas técnicas aplicáveis.

2.3.2 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

O que será feito? Determinação do mais provável valor de mercado do imóvel pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel.

Por que deve ser feito? O Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais tem como objetivo a avaliação do valor de mercado de compra e venda ou locação de determinado imóvel rural.

Quando contratar? Um laudo de avaliação pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Valor de compra e venda;
- Ajustes fiscais;
- Regularização imobiliária;
- Definição de valor de locação;
- Disputas judiciais;
- Atualização patrimonial;
- Inventário;
- Desapropriação de imóveis;
- Contratação de seguro patrimonial.

Como será feito? O Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais se dá por meio de vistoria no imóvel objeto da avaliação, pesquisa e tratamento dos valores de ofertas de vendas de mercado e imóveis equivalentes, de acordo com os critérios das normas técnicas aplicáveis.

2.4 PERÍCIAS DE ENGENHARIA

SERVIÇOS PRESTADOS:

- ▶ Laudo de Vistoria de Vizinhança

 - ▶ Laudo de Vistoria Cautelar

 - ▶ Análise de Projeto

 - ▶ Inspeção de Execução de Obras

 - ▶ Laudo de Recebimento e Entrega de Obra

 - ▶ Laudo de Avaliação de Desempenho de Edifícios

 - ▶ Laudo de Gestão de Garantia de Construção

 - ▶ Laudo de Inspeção Predial

 - ▶ Laudo de Inspeção Especializada:
 - ▶ Infiltração (Umidade)
 - ▶ Estrutura e Fundação
 - ▶ Fachada
 - ▶ Hidráulica (Sistema de Água Fria e Quente)
 - ▶ Esgoto e Águas Pluviais
 - ▶ Acústica
 - ▶ Térmica
 - ▶ Acessibilidade
 - ▶ Combate a Incêndio
 - ▶ Playgrounds
 - ▶ Laudo de Inspeção Emergencial
-

2.4.1 LAUDO DE VISTORIA DE VIZINHANÇA

O que será feito? Vistorias em todos os imóveis vizinhos a uma obra (dentro da área de influência), antes do início de demolições, execução de obras, reformas ou movimentações de solo. É um caso particular do Laudo de Vistoria Cautelar.

Por que deve ser feito? Laudo de Vistoria de Vizinhança tem por objetivo constatar o estado de conservação e estabilidade dos imóveis lindeiros a determinada obra ou reforma, de maneira preventiva, a fim de distinguir anomalias construtivas pré-existentes à obra daquelas ocasionadas posteriormente a ela. Também, identificar edificações precárias que podem colapsar com a execução da obra. Além disso, garante ciência ao proprietário quanto ao estado de seu imóvel, para que não reclame de algo indevido.

Muitos desconhecem, mas a Vistoria Cautelar de Vizinhança é uma obrigação do construtor segundo a ABNT NBR 12722:1992 em seu item 4.1.10 Vistoria preliminar, subitem 4.1.10.1: “Toda vez que for necessário resguardar interesses às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento e estabilização, rebaixamento de lençol d’água, serviços provisórios ou definitivos a realizar, deve ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria [...]”.

Onde deve ser feito? A Vistoria de Vizinhança deve ser feita em toda área de influência ao redor da obra, devendo ser definida em comum acordo entre o contratante, consultor de solos e fundações e a Fernandes & Grossi.

Quando contratar? Um Laudo de Vistoria de Vizinhança deve ser contratado antes da demolição ou início da obra, para que seja possível realizar as vistorias e estudo prévio nos imóveis da vizinhança. Recomendamos que seja contratado de trinta a sessenta dias antes do início da obra, variando de acordo com o tamanho do terreno e imóveis vizinhos.

Como será feito? Todos os imóveis dentro da área de influência serão comunicados quanto ao início da vistoria. A Vistoria de Vizinhança será feita por meio de verificação sensorial, uso de instrumentos de medição de fissuras e registro fotográfico e/ou vídeo por câmera manual ou drone.

2.4.2 LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR

O que será feito? Vistorias em todas as áreas, imóveis ou bens, antes do início de uma intervenção (por exemplo, a demolição de uma obra já existente), como medida preventiva (cautelar) ou produção antecipada de prova, para resguardo judicial.

Por que deve ser feito? Laudo de Vistoria Cautelar tem por objetivo preservar o contratante de eventuais responsabilidades por reclamações de perdas e danos indevidos.

Quando contratar? Um laudo de vistoria cautelar pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Demolições;
- Início de obra ou reforma (ver Laudo Vistoria de Vizinhança);
- Abandono de obra pelo construtor ou empreiteiro;
- Acidentes ou sinistros em bens móveis e imóveis;
- Irregularidades e/ou anomalias em bens móveis e imóveis;
- Entrega de determinado bem ou serviço;
- Término de obra ou de serviço.

Como será feito? A Vistoria Cautelar será feita por meio de verificação sensorial, uso de instrumentos de medição (se necessário) e registro fotográfico e/ou vídeo por câmera manual ou drone.

2.4.3 ANÁLISE DE PROJETO

O que será feito? Auditoria e verificação de projetos com base nos requisitos técnicos das legislações e normas vigentes na época do protocolo do projeto em prefeitura.

Por que deve ser feito? A Análise de Projeto tem por objetivo atuar de maneira preventiva, identificando inconformidades em relação à legislação e normas técnicas, a fim de evitar litígios, economizar custo com retrabalhos, imprevistos e estouros de orçamento durante e após a execução de obras.

Onde deve ser feito? A Análise de Projeto pode ser feita, em geral, em empresas incorporadoras, construtoras, gerenciadoras, escritórios de projetos e condomínios.

Quando contratar? Uma Análise de Projeto pode ser contratada desde a concepção do projeto até algum tempo depois da conclusão dos projetos executivos. Recomendamos que seja contratada logo no início da elaboração dos projetos, para que as eventuais irregularidades identificadas não influenciem no processo de contratação e execução de obras.

Como será feito? A Análise de Projeto será feita por meio de verificação de todas as folhas e disciplinas de projeto e memoriais da edificação, norteados por diretrizes e lista de verificação elaboração pela Fernandes & Grossi.

2.4.4 LAUDO DE RECEBIMENTO E ENTREGA DE OBRA

O que será feito? Inspeção e auditoria da edificação e seus projetos e documentos, verificando a presença de anomalias, manifestações patológicas e, principalmente, o atendimento aos requisitos técnicos das legislações e normas vigentes na época do protocolo do projeto em prefeitura.

Por que deve ser feito? O Laudo de Recebimento e Entrega de Obra tem por objetivo atuar de maneira preventiva, identificando vícios aparentes, inconformidades em relação à legislação e normas técnicas, antes do início do uso da edificação, a fim de evitar litígios, economizar custo com retrabalhos e intervenções, que são muito maiores após a entrega da edificação.

Quando contratar? O Laudo de Recebimento e Entrega de Obra deve ser contratado antes do início do uso da edificação, tendo a data limite a véspera dos noventa dias da instalação do condomínio, período em que o prazo de reclamação de vícios aparentes prescreve.

Como será feito? O Laudo de Recebimento e Entrega de Obra será feito por meio de análise de projetos, contrato de compra, material publicitário e demais documentos, vistoria sensorial, uso de instrumentos de medição (se necessário), registro fotográfico ou vídeo por câmera manual ou drone.

2.4.5 LAUDO DE GESTÃO DE GARANTIA DE CONSTRUÇÃO

O que será feito? Avaliação das condições técnicas da edificação, do atendimento ao plano de manutenção, identificando e apurando as origens das principais irregularidades e manifestações patológicas e classificando-as quanto à responsabilidade (construtor/usuário) e quanto à sua importância, assim como a indicação das ações necessárias para reparo e conservação da edificação.

Por que deve ser feito? O Laudo de Gestão de Garantia tem o objetivo de identificar vícios ocultos decorrentes de erros de projeto ou execução (vícios endógenos), falhas humanas (vícios exógenos), agentes externos naturais (vícios naturais), falta de manutenção (falhas) ou desgaste natural da edificação (vício funcional), a fim de serem identificados logo no início de sua manifestação, para que não comprometam grandes áreas ou afetem outros elementos da edificação, ou passem do período de garantia. Outro benefício da inspeção predial é a eventual identificação de alguns vícios não manifestos que podem comprometer o desempenho da edificação e se, identificados tardiamente, podem ser inviáveis ou muito onerosos para reparo.

Quando contratar? O Laudo de Gestão de Garantia pode ser realizado a critério do contratante. A Fernandes & Grossi recomenda que seja feito no 1º, 3º e 5º anos iniciais da edificação.

Como será feito? A Inspeção de Gestão de Garantia será realizada por meio de entrevista com os usuários, análise de projetos e documentos, vistoria sensorial, uso de instrumentos de medição (se necessário), registro fotográfico ou vídeo por câmera manual ou drone, em todos os sistemas da edificação.

2.4.6 LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

O que será feito? Avaliação das condições técnicas da edificação, apurando as causas prováveis da situação, classificação da importância dos vícios (falhas, anomalias e manifestações patológicas) mais significativas, assim como indicação das ações necessárias para assegurar a conservação da edificação após o término da garantia. Pode ser comparado a um check-up de saúde feito por um médico.

Por que deve ser feito? O Laudo de Inspeção Predial tem o objetivo de identificar vícios ocultos decorrentes de erros de projeto ou execução (vícios endógenos) falhas humanas (vícios exógenos), agentes externos naturais (vícios naturais), falta de manutenção (falhas) ou desgaste natural da edificação (vício funcional), a fim de serem identificados logo no início de sua manifestação, para que não comprometam grandes áreas ou afetem outros elementos da edificação. Outra vantagem da inspeção predial é a eventual identificação de alguns vícios não manifestos que podem comprometer o desempenho da edificação e se, identificados tardiamente, podem ser inviáveis ou muito onerosos para reparo.

Quando contratar? O Laudo de Inspeção Predial deve ser realizado conforme frequência exigido pela legislação local, sendo que a Fernandes & Grossi recomenda que seja feita a cada 5 anos, ou menos, conforme recomendação após conclusão da Inspeção Predial.

Como será feito? A Inspeção Predial será feita por meio de entrevista com os usuários, análise de projetos e documentos, vistoria sensorial, uso de instrumentos de medição (se necessário), registro fotográfico ou vídeo por câmera manual ou drone, em todos os sistemas da edificação.

2.4.7 LAUDO DE INSPEÇÃO ESPECIALIZADA

O que será feito? Avaliação das condições técnicas de um subsistema específico da edificação. Sendo de menor abrangência e mais aprofundado do que uma Inspeção Predial, apurando as causas da situação, assim como indicação das ações necessárias para recuperação ou reparo. Normalmente, é desencadeada pela Inspeção Predial, de forma a complementar ou aprofundar o diagnóstico.

Por que deve ser feito? O Laudo de Inspeção Predial Especializada tem o objetivo de aprofundar o diagnóstico de determinados sistemas prediais ou de determinada anomalia, aprofundando-se mais nas análises e investigações das causas e mecanismos de degradação, a fim de propor soluções de recuperação e reparo eficientes que prolonguem de maneira considerável ou plena o desempenho do sistema em análise.

Quando contratar? Um laudo de inspeção predial especializada pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Recomendação de ação de eventual Laudo de Inspeção Predial;
- Irregularidades e/ou anomalias em sistemas prediais específicos. Anomalias mais recorrentes: corrosão de armaduras, umidade, trincas, deslocamento de fachada, incêndio, desabamento, vazamento;
- Solicitação de determinado órgão governamental. Normalmente solicitados: combate a incêndio, acessibilidade, estrutura, sistema de gás combustível, sistema de para-raios, sistema elétrico.

Como será feito? A Inspeção Predial Especializada será feita por meio de entrevista com os usuários, análise de projetos e documentos, vistoria sensorial, uso de instrumentos de medição (se necessário), realização de ensaios expeditos ou laboratoriais (se necessário), registro fotográfico ou vídeo por câmera manual ou drone.

A SEGUIR, A DESCRIÇÃO DOS TIPOS DE LAUDO DE INSPEÇÃO ESPECIALIZADA:

A) INFILTRAÇÃO (UMIDADE)

O que será feito? Apuração das causas que levaram a gerar a manifestação da umidade.

B) ESTRUTURA E FUNDAÇÃO

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e eventual apuração das causas que levaram a gerar a manifestação patológicas nas estruturas.

C) FACHADA

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e eventual apuração das causas que levaram a gerar a manifestação patológicas nas fachadas.

D) HIDRÁULICA (SISTEMA DE ÁGUA FRIA E QUENTE)

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e eventual apuração das causas que levaram a gerar a falhas ou manifestação patológicas no sistema de água fria ou quente.

E) ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e eventual apuração das causas que levaram a gerar a falhas ou manifestação patológicas no sistema de águas pluviais ou esgoto.

F) ACÚSTICA

O que será feito? Avaliação do ruído interno ou externo de edificações para verificar irregularidades quanto à legislação e normas técnicas, ou para definição de sistemas adequados de atenuação acústica.

G) TÉRMICA

O que será feito? Avaliação térmica interna de edificações para verificar irregularidades quanto à legislação e normas técnicas, ou para definição de sistemas adequados de isolamento.

H) ACESSIBILIDADE

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e atendimento aos requisitos legais e normativos que levaram a gerar a falhas e irregularidades em todos os sistemas que requeira acessibilidade.

I) COMBATE A INCÊNDIO

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e eventual apuração das causas que levaram a gerar a falhas ou manifestação patológicas no sistema de combate a incêndio.

J) PLAYGROUNDS

O que será feito? Avaliação das condições técnicas e eventual apuração das causas que levaram a gerar a falhas ou manifestação patológicas no sistema de recreação infantil.

2.4.8 LAUDO DE INSPEÇÃO EMERGENCIAL

O que será feito? São diversas atividades (processos) de apuração das causas de determinado acidente ou sinistro, avaliando as condições dos sistemas afetados. É um caso particular do Laudo de Inspeção Predial Especializado. Como peritos, estamos à disposição da sociedade 24 horas por dia.

Por que deve ser feito? O Laudo de Inspeção Emergencial tem o objetivo de aprofundar o diagnóstico de determinado acidente ou sinistro, aprofundando-se mais nas análises e investigações das causas e mecanismos de ação, a fim de auxiliar os afetados na preservação de seus bens, resguardar os usuários e vizinhos quanto a riscos à segurança e à saúde, e propondo soluções de reforço, recuperação e reparo eficientes que recuperem a edificação ou sistema afetado.

Quando contratar? Um laudo de inspeção emergencial pode ser contratado para atender às seguintes demandas:

- Incêndios;
- Explosões;
- Enchentes;
- Desabamentos totais ou parciais;
- Ruptura grave de elementos estruturais.

Como será feito? A Inspeção Emergencial será feita por meio de contenção ou escoramento dos sistemas afetados, vistoria sensorial, uso de instrumentos de medição, realização de ensaios expeditos ou laboratoriais (se necessário), registro fotográfico ou vídeo por câmera manual ou drone, entrevista com os usuários, análise de projetos e documentos.

3. CLIENTES

CLIENTES

3.1 PRINCIPAIS CLIENTES

Trabalhamos principalmente para incorporadoras e construtoras do segmento mobiliário residencial e comercial e para condomínios residenciais e comerciais. Atuamos também em nomeações judiciais.

ALGUNS DE NOSSOS PRINCIPAIS CLIENTES:

3.1.1 CONSTRUTORAS





3.1.2 CONDOMÍNIOS



3.1.3 INCORPORADORAS





3.1.4 ENTIDADES PÚBLICAS



3.1.5 INSTITUIÇÕES DE ENSINO

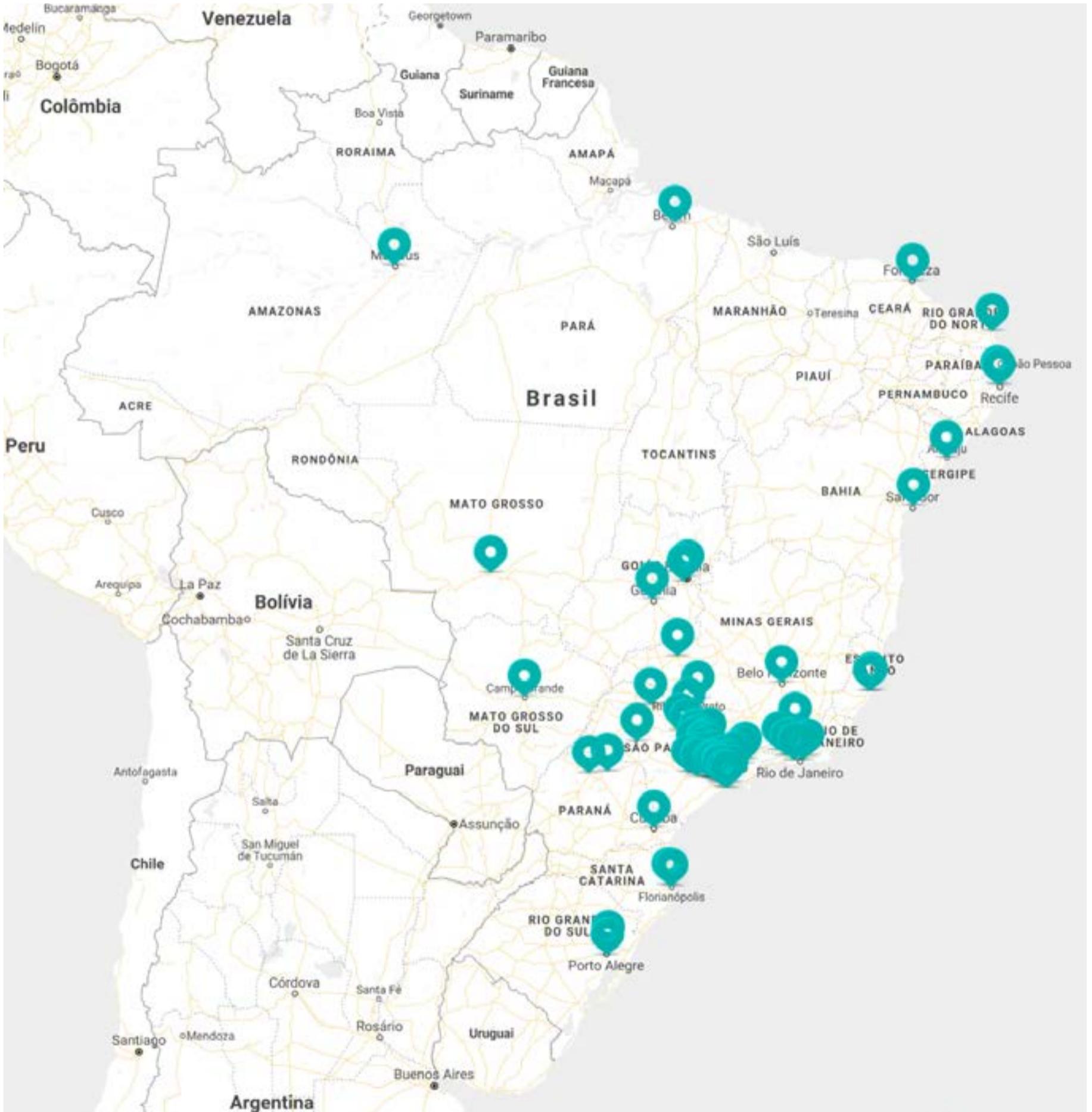


3.1.6 OUTROS



3.1.7 ATUAÇÃO GEOGRÁFICA

Nos últimos anos, realizamos mais de mil laudos em mais de 68 cidades em 18 estados por todo o Brasil.





**FERNANDES
& GROSSI**
E N G E N H A R I A



Fernandes & Grossi

Av. Fagundes Filho, 764, Cj. 03

Saúde

São Paulo – SP



+ 55 11 5594-3277



11 98693-4643



comercial@fernandesgrossi.com.br

www.fernandesgrossi.com.br

comercial@fernandesgrossi.com.br | www.fernandesgrossi.com.br