Carvalho Engenharia, Lda. (exemplo)

Eng. Joana Pires

RELATÓRIO TÉCNICO · EXEMPLO — DADOS FICTÍCIOS

Condomínio - Relatório Técnico de Inspeção do Edifício

Edifício habitacional em condomínio - Rua das Laranjeiras 24
Rua das Laranjeiras 24, Lisboa

Referência
IEC-2026-001

Data da inspeção
18 de maio de 2026

Técnico responsável
Eng. Joana Pires

Emissão
18 de maio de 2026

> EXEMPLO ILUSTRATIVO — dados fictícios; fotografias ilustrativas, sem valor de evidência real.

☐ Rascunho pendente de revisão

IEC-2026-001

1. Identificação essencial, objeto, finalidade e método efetivamente usado

Relatório técnico privado de inspeção periódica das partes comuns de edifício em condomínio

- **Designação da obra / elemento**: Edifício habitacional em condomínio - Rua das Laranjeiras 24
- **Localização**: Rua das Laranjeiras 24, Lisboa
- **Processo / referência**: IEC-2026-001
- **Data da visita / inspeção**: 2026-05-18
- **Técnico responsável**: Eng. Joana Pires, OE n.º 58124
- **Cliente / Administração**: Administração do Condomínio do Edifício Rua das Laranjeiras 24
- **Representante presente**: Maria Helena Costa
- **Tipologia**: edifício habitacional
- **Ano de construção**: 1995
- **Pisos / frações**: 5 pisos / 8 frações
- **Ciclo indicado**: anual

Objeto e finalidade.
Inspeção visual das partes comuns acessíveis, com leitura do estado de conservação aparente, identificação de riscos para utilizadores, definição de prioridades de atuação e registo documental de suporte.

Método efetivamente usado.
Visita acompanhada pela representante da Administração, entre 09:30 e 11:15, em tempo nublado. Observação visual das partes comuns acessíveis, com fachada principal observada a partir da via pública, cobertura acessível apenas junto à junta norte, escadas e hall observados sem desmontagens, e cave técnica parcialmente inacessível por armazenamento. Não foram realizados ensaios destrutivos, medições elétricas nem testes de estanquidade.

Documentação de apoio declarada / disponível.
Plantas do edifício, livro de obra original apenas parcial, histórico de manutenção dos últimos 5 anos com receção não declarada pela Administração e atas de assembleia relevantes. Foi ainda referido que comprovativos recentes de elevador, gás e redes não foram integralmente exibidos.

2. Síntese decisória

- **C-02**: verificar a junta e confirmar fonte/percurso; intervir antes do período de maior pluviosidade e verificar eficácia em chuva representativa.
- **C-03/C-04**: avaliar/proteger desde o início a circulação, com pavimento em paralelo. Investigação conjunta da iluminação C-03/C-04 proposta até 15 dias após a visita, a confirmar pela Administração e técnico habilitado. Há conflito entre até 12 meses de C-03 e até 3 meses de C-04 para a mesma iluminação; conservar ambos os horizontes e conciliar execução após diagnóstico.
- **C-01**: inspeção aproximada antes da reparação localizada da fachada; extensão a confirmar.

Índice

1. Identificação essencial, objeto, finalidade e método efetivamente usado 02
2. Síntese decisória 03
3. Escala interna de gravidade 03
4. Fichas de constatação 04
5. Quadro-síntese e plano de ações 08
6. Sequência e dependências 09
7. Conclusão 09
8. Referências normativas aplicáveis 09
9. Glossário Técnico 09
10. Checklist Documental 11
11. Anexo Fotográfico 11
12. Limitações, responsabilidade profissional e pressupostos 12
13. Não constitui 12
14. Emissão e responsabilidade técnica 13

3. Escala interna de gravidade

1. Informativa
2. Ligeira / localizada
3. Moderada, com impacto funcional, de durabilidade ou salubridade
4. Grave, com limitação de uso ou agravamento relevante
5. Crítica, com impacto para segurança ou função essencial

4. Fichas de constatação

C-01 Fachada exterior principal

Fachada principal

Gravidade	Urgência	Existência	Causa
G3/5	**Até 12 meses**	**Confirmada**	**Indeterminada**

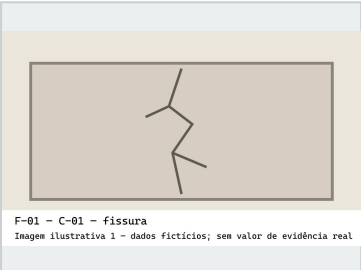
Facto observado

Degradação localizada de revestimentos e fissuração superficial junto a vãos, observada visualmente a partir da via pública.

Fonte: Observação visual; fotografia F-01.
Extensão: Zonas pontuais da fachada principal, sem quantificação métrica disponível.
Medições: Nenhuma.

Hipóteses e verificação discriminante

- Causa indeterminada; a extensão e a origem requerem inspeção aproximada e eventual confirmação por percussão/abertura localizada, se tecnicamente justificada.



F-01 — C-01 — fachada exterior principal com degradação pontual de revestimento — imagem ilustrativa (fissura), sem valor de evidência real

Ação proposta

Programar inspeção aproximada e reparação localizada dos revestimentos, após confirmação técnica da extensão.

Responsável sugerido: Administração do condomínio, com técnico habilitado.

Horizonte ou evento: Médio prazo (até 12 meses)

Critério de fecho ou escalada

Fecho após confirmação da extensão, reparação executada e verificação de estabilidade do revestimento tratado; escalada se houver destacamento, progressão ou infiltração associada.

C-02 Cobertura

Junta norte

Gravidade	Urgência	Existência	Causa
G4/5	**Até 3 meses**	**Confirmada**	**Indeterminada**

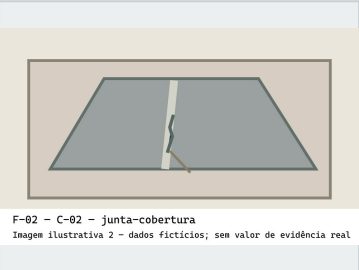
Facto observado

Perda de estanquidade visível em ponto de junta, com vestígios de escorrência.

Fonte: Observação visual; fotografia F-02.
Extensão: Ponto de junta observado, sem extensão global confirmada.
Medições: Nenhuma.

Hipóteses e verificação discriminante

- Infiltração por junta ou pormenor construtivo; requer verificação da junta e confirmação da origem por inspeção dirigida, preferencialmente antes do período de maior pluviosidade.



F-02 — C-02 — ponto de junta da cobertura com indícios de perda de estanquidade — imagem ilustrativa (junta-cobertura), sem valor de evidência real

Ação proposta

Verificar a junta, confirmar a origem da infiltração e programar intervenção antes do período de maior pluviosidade.

Responsável sugerido: Administração do condomínio, com técnico habilitado.

Horizonte ou evento: Curto prazo (até 3 meses)

Critério de fecho ou escalada

Fecho após origem e percurso discriminados, reparação verificada e ausência de reaparecimento em chuva representativa durante período definido pelo técnico antes da observação; agravamento, alastramento ou entrada de água ativa exige escalada.

C-03 Escadas comuns e hall do RC

Zona de circulação comum

Gravidade	Urgência	Existência	Causa
G3/5	**Até 12 meses**	**Confirmada**	**Indeterminada**

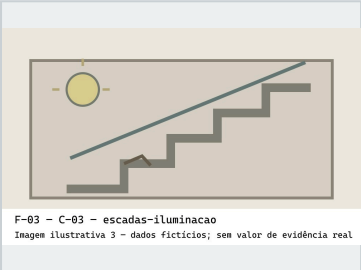
Facto observado

Degradação de pavimento em zona de circulação e iluminação intermitente no patamar do rés-do-chão.

Fonte: Observação direta; fotografia F-03.
Extensão: Zona localizada de circulação e patamar do rés-do-chão, sem quantificação métrica disponível.
Medições: Nenhuma.

Hipóteses e verificação discriminante

- Desgaste do pavimento e anomalia no circuito de iluminação; a verificação do circuito e a correção do pavimento podem ser conduzidas em paralelo.



F-03 — C-03 — pavimento degradado e zona de iluminação comum — imagem ilustrativa (escadas-iluminacao), sem valor de evidência real

Ação proposta

Avaliar desde o início a circulação e propor proteção proporcional (sinalização, delimitação e alternativa segura, conforme avaliação da Administração/técnico). Corrigir o pavimento em paralelo com a investigação elétrica, sem dependência indevida. Investigação conjunta da iluminação C-03/C-04 proposta até 15 dias após a visita, a confirmar pela Administração e técnico habilitado. Há conflito entre até 12 meses de C-03 e até 3 meses de C-04 para a mesma iluminação; conservar ambos os horizontes e conciliar execução após diagnóstico.

Responsável sugerido: Administração do condomínio, com técnico habilitado.

Horizonte ou evento: Médio prazo (até 12 meses)

Critério de fecho ou escalada

Fecho após correção do pavimento verificada e iluminação funcionalmente verificada em condições representativas, com resultado técnico suficiente; circulação insegura ou intermitência persistente exige proteção e revisão antecipada.

C-04 Quadro elétrico do edifício e iluminação comum

Cave técnica / instalações comuns

Gravidade	Urgência	Existência	Causa
G4/5	**Até 3 meses**	**Confirmada**	**Indeterminada**

Facto observado

Sinais de manutenção desatualizada no quadro comum e ausência de comprovativos recentes de verificação; foi ainda observada iluminação intermitente associada.

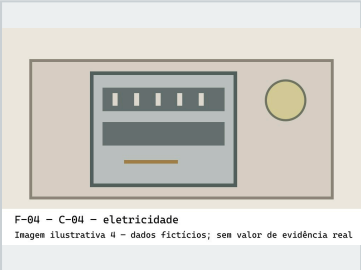
Fonte: Registo visual do quadro comum e iluminação intermitente; ausência de comprovativos recentes exibidos para esta constatação; histórico de manutenção entregue pela Administração; comprovativos de elevador, gás e redes coletivamente não integralmente exibidos, sem discriminação por sistema; F-04.

Extensão: Quadro comum e iluminação associada, sem caracterização técnica completa.

Medições: Nenhuma.

Hipóteses e verificação discriminante

- A iluminação intermitente e os sinais declarados exigem diagnóstico do circuito/quadro. A natureza, localização e extensão concreta desses sinais não foram fornecidas; o técnico habilitado deve caracterizá-las, decidir necessidade de proteção imediata e definir a extensão da correção, sem presumir aquecimento ou desgaste.



F-04 — C-04 — quadro comum com necessidade de verificação documental e técnica — imagem ilustrativa (eletricidade), sem valor de evidência real

Ação proposta

Solicitar caracterização dos sinais e verificação elétrica por técnico habilitado; organizar a documentação, preservando histórico de manutenção entregue e declaração coletiva de não exibição integral dos comprovativos de elevador, gás e redes. Investigação conjunta da iluminação C-03/C-04 proposta até 15 dias após a visita, a confirmar pela Administração e técnico habilitado. Há conflito entre até 12 meses de C-03 e até 3 meses de C-04 para a mesma iluminação; conservar ambos os horizontes e conciliar execução após diagnóstico.

Responsável sugerido: Administração do condomínio, com técnico habilitado.

Horizonte ou evento: Curto prazo (até 3 meses)

Critério de fecho ou escalada

Fecho após diagnóstico/correção necessários, funcionamento verificado em condições representativas e resultado técnico suficiente, com documentação organizada; falha, risco ou agravamento da intermitência exige proteção e escalada.

5. Quadro-síntese e plano de ações

Decisões abreviadas; ações e condições completas nas fichas indicadas.

ID / local	Gravidade / urgência	Facto / Ação e fecho / Responsável / Horizonte
C-01 Fachada exterior principal Fachada principal	G3/5 Até 12 meses	**Facto:** Degradação localizada e fissuração superficial na fachada principal. **Ação:** Programar inspeção aproximada e reparação localizada após confirmação técnica. **Fecho:** Após reparação verificada e estabilidade do revestimento tratado; escalada se houver destacamento, progressão ou infiltração associada. **Responsável:** Administração do condomínio, com técnico habilitado.; **Horizonte:** Médio prazo (até 12 meses)
C-02 Cobertura Junta norte	G4/5 Até 3 meses	**Facto:** Perda de estanquidade na junta norte da cobertura. **Ação:** Verificar a junta e intervir antes da maior pluviosidade. **Fecho:** Origem/percurso discriminados, reparação verificada; sem reaparecimento em chuva no período fixado. **Responsável:** Administração do condomínio, com técnico habilitado.; **Horizonte:** Curto prazo (até 3 meses)
C-03 Escadas comuns e hall do RC Zona de circulação comum	G3/5 Até 12 meses	**Facto:** Pavimento degradado e iluminação intermitente na circulação comum. **Ação:** Proteger circulação; pavimento até 12 meses; iluminação proposta 15 dias, confirmar. **Fecho:** Pavimento corrigido e iluminação verificados eficazes; circulação insegura exige escalada. **Responsável:** Administração do condomínio, com técnico habilitado.; **Horizonte:** Médio prazo (até 12 meses)
C-04 Quadro elétrico do edifício e iluminação comum Cave técnica / instalações comuns	G4/5 Até 3 meses	**Facto:** Sinais de manutenção desatualizada; iluminação intermitente; comprovativos recentes não exibidos. **Ação:** Verificação até 3 meses; investigação conjunta proposta 15 dias, confirmar. **Fecho:** Funcionamento eficaz verificado e resultado técnico suficiente; documentação organizada. **Responsável:** Administração do condomínio, com técnico habilitado.; **Horizonte:** Curto prazo (até 3 meses)

Como ler as classificações

Gravidade: G1 informativa; G2 ligeira; G3 moderada; G4 grave; G5 crítica. Escala interna distinta do MAEC. Urgência mede prazo, certeza qualifica a causa. Prazos: curto até 3 meses; médio até 12 meses; longo mais de 12 meses.

6. Sequência e dependências

- **C-03/C-04** · Administração e técnico habilitado · investigação conjunta proposta até 15 dias após visita, a confirmar · conciliar iluminação até 12/até 3 meses após diagnóstico · falha/risco exige proteção e revisão antecipadas
- **C-03** · avaliação/proteção da circulação desde o início e pavimento em paralelo · não aguardar conclusão elétrica para medidas independentes
- **C-02** · proteção face à água em paralelo · intervenção antes da maior pluviosidade depende da verificação dirigida da junta
- **C-01** · reparação localizada depende da confirmação aproximada da extensão

7. Conclusão

O edifício apresenta necessidades de intervenção em cobertura, instalações elétricas comuns, fachada e zonas de circulação, com prioridade para os elementos de maior risco de progressão e de afetação da segurança de utilização.
Deve ser promovida verificação técnica e correção programada das anomalias identificadas, com proteção imediata das zonas de circulação quando aplicável e sem adiar a atuação sobre a cobertura e o quadro elétrico.

8. Referências normativas aplicáveis

- MAEC — Portaria n.º 1192-B/2006 e Instruções do LNEC
- Decreto-Lei n.º 268/94 — Administração de condomínios
- Lei n.º 8/2022 — Revisão do regime da propriedade horizontal

9. Glossário Técnico

Termo	Definição	Referência
Anomalia	Desvio observável face ao comportamento ou estado expectável do elemento construtivo, sem prejuízo da causa ou gravidade.	MAEC — Portaria n.º 1192-B/2006 e Instruções do LNEC
Inspeção Visual	Observação direta e não destrutiva de elementos acessíveis, sem desmontagens, ensaios ou medições instrumentais, salvo indicação expressa.	—
Estado de Conservação Aparente	Leitura visual prudente do estado observado nas zonas acessíveis, distinguindo anomalias visíveis e limitações de acesso.	—
Limitações da Inspeção	Condicionantes metodológicas, de acesso ou de informação que restringem o âmbito do diagnóstico.	—
Partes Comuns vs Partes Privativas	Partes comuns servem o edifício ou os condóminos; partes privativas pertencem à esfera de cada fração autónoma.	Código Civil

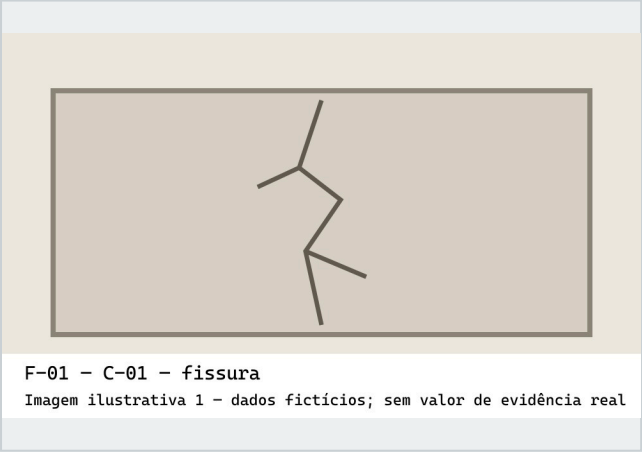
9. Glossário Técnico — continuação

Termo	Definição	Referência
Inspeção Periódica de Condomínio	Observação técnica privada e periódica das partes comuns acessíveis, orientada para conservação aparente, riscos para utilizadores e prioridades de manutenção.	Decreto-Lei n.º 268/94 — Administração de condomínios
Administração de Condomínio	Entidade ou órgão que representa a gestão corrente do condomínio nos limites legais e deliberativos aplicáveis.	Decreto-Lei n.º 268/94 — Administração de condomínios
Responsabilidade Técnica	Obrigação do técnico habilitado de fundamentar conclusões em evidências observadas e explicitar o grau de incerteza.	—
Reavaliação técnica	Nova apreciação motivada por alterações relevantes do estado observado, nova evidência, intervenções ou alterações de uso.	—
Estado à data da observação	As conclusões descrevem as condições observadas nessa data; alterações posteriores podem exigir reavaliação.	—
Fundo de Reserva e Manutenção	Instrumento financeiro associado à gestão de conservação do edifício em condomínio.	Lei n.º 8/2022 — Revisão do regime da propriedade horizontal

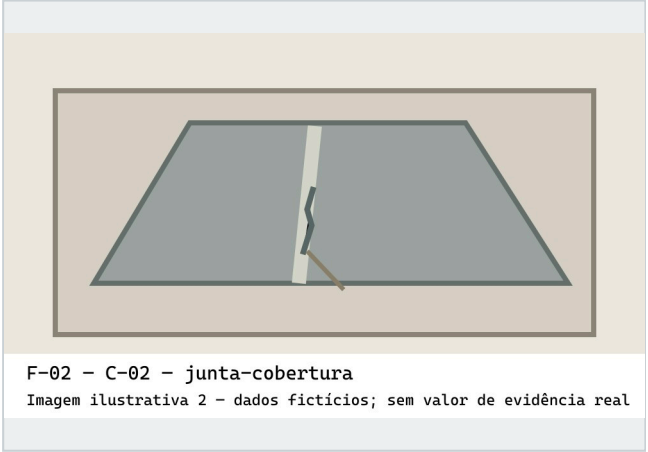
10. Checklist Documental

Documento	Estado	Nota
Plantas do edifício	Fornecido / entregue	Plantas parciais fornecidas; âmbito documental parcial, sem exibição integral confirmada.
Livro de obra original	Disponível (declarado)	Livro de obra original apenas parcial; exibição integral não confirmada.
Histórico de manutenção	Fornecido / entregue	Histórico dos últimos 5 anos entregue pela Administração.
Plano de manutenção	Não indicado	Intenção de preparar plano anual referida em atas; plano com apresentação não declarada.
Atas de assembleia relevantes	Disponível (declarado)	Atas relevantes com receção não declarada; indicam intenção de preparar plano anual de manutenção.
Comprovativos recentes de elevador, gás e redes	Exibição integral não confirmada	Comprovativos recentes de elevador, gás e redes não foram integralmente exibidos; SCIE não discriminado.
Fichas técnicas das instalações comuns	Não indicado	Sem informação específica com receção não declarada sobre fichas técnicas das instalações comuns.
Registos de intervenções recentes	Não indicado	Com disponibilização não declarada de registos de intervenções recentes identificados nos dados recebidos.
Contratos de manutenção de equipamentos comuns	Não indicado	Sem informação específica com receção não declarada sobre contratos de manutenção de equipamentos comuns.

11. Anexo Fotográfico

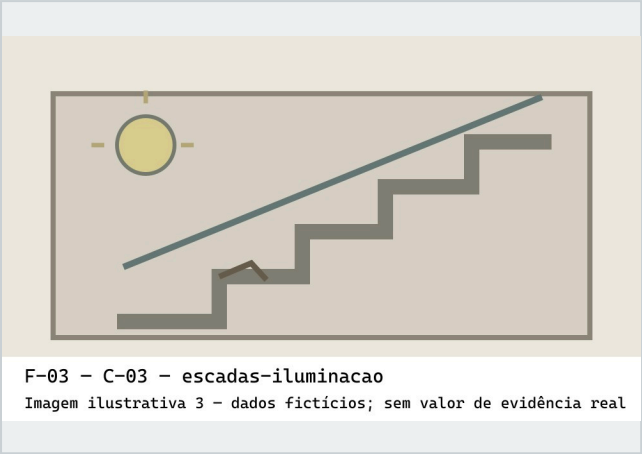


F-01 — C-01 — fachada exterior principal com degradação pontual de revestimento — imagem ilustrativa (fissura), sem valor de evidência real



F-02 — C-02 — ponto de junta da cobertura com indícios de perda de estanquidade — imagem ilustrativa (junta-cobertura), sem valor de evidência real

11. Anexo Fotográfico — continuação



F-03 — C-03 — pavimento degradado e zona de iluminação comum — imagem ilustrativa (escadas-iluminacao), sem valor de evidência real



F-04 — C-04 — quadro comum com necessidade de verificação documental e técnica — imagem ilustrativa (eletricidade), sem valor de evidência real

12. Limitações, responsabilidade profissional e pressupostos

A presente apreciação resulta de inspeção visual das partes comuns acessíveis, sem desmontagens, sem ensaios destrutivos, sem medições elétricas e sem testes de estanquidade. A cobertura foi apenas parcialmente acessível, a cave técnica encontrava-se parcialmente condicionada por armazenamento e a fachada principal foi observada a partir da via pública.

A leitura técnica baseia-se nos dados fornecidos nos dados fornecidos, na observação efetuada na visita e na documentação declarada como disponível. Plantas parciais, livro de obra original apenas parcial, histórico de manutenção dos últimos 5 anos e atas de assembleia foram considerados como contexto documental; a ausência de exibição integral de comprovativos recentes de elevador, gás e redes constitui limitação documental relevante para a apreciação global das partes comuns.

Este relatório não substitui ensaios, projeto de reabilitação, inspeções obrigatórias específicas nem avaliação estrutural detalhada. Deve ser revisto pelo profissional responsável antes de emissão final, e qualquer decisão de intervenção, calendarização ou validação técnica complementar depende de confirmação por técnico habilitado nas matérias específicas.

13. Não constitui

- Declaração de conformidade do edifício com a totalidade dos requisitos legais.
- Declaração de habitabilidade do edifício.
- Parecer jurídico para deliberação de assembleia.
- Dispensa de inspeção periódica obrigatória.
- Validação formal por entidade competente.

14. Emissão e responsabilidade técnica

Referência do relatório
IEC-2026-001

Gerado em
10/10/2026, 01:50

Data de emissão
18/05/2026

Natureza do documento
EXEMPLO ILUSTRATIVO — dados fictícios; imagens ilustrativas, sem valor de evidência real.

Modelo de relatório
Condomínio - Relatório Técnico de Inspeção do Edifício v18

Técnico responsável
Eng. Joana Pires

Cédula profissional
OE 58124

Estado de revisão

☐ Rascunho pendente de revisão

O técnico responsável

Eng. Joana Pires
Técnico responsável
OE · 58124

Redação assistida por ferramenta de IA; rascunho pendente de revisão e validação pelo técnico responsável.

Documento preparado com o apoio da ferramenta RelatorIA.