apta

EXEMPLO · DADOS FICTÍCIOS

LAUDO TÉCNICO DE REFORMA

Reforma interna de unidade comercial

Substituição de piso, pintura e alterações elétricas de baixa tensão, conforme a ABNT NBR 16280.

EMISSÃO

03/09/2026

ART CREA-SP

nº 0000000000000

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Equipe técnica Apta

Registro no documento

01 Identificação

Proprietário	Carlos Exemplo Souza · CPF 529.982.247-25
Imóvel	Loja térrea em edifício comercial, área aproximada de 58 m²
Endereço	Av. Exemplo, 500, Loja 10, Gonzaga, Santos/SP, CEP 11060-000
Executor	Construtora Exemplo Ltda., contratada pelo proprietário
Responsável técnico	Equipe técnica Apta , engenheiro civil, Registro no documento
Empresa	Apta · CNPJ 52.584.624/0001-05 · CREA-SP 2925277

02 ART e período da obra

ART	CREA-SP nº 0000000000000, registrada em 03/09/2026
Atividade técnica	Fiscalização de obra de reforma de edificação de alvenaria
Escopo registrado	Remoção do revestimento de piso em porcelanato, assentamento de novo porcelanato, pintura e alterações elétricas de baixa tensão
Início previsto	03/09/2026
Término previsto	15/10/2026

03 Objeto

Este laudo descreve os serviços de reforma previstos para a unidade, avalia seus efeitos sobre os sistemas da edificação e estabelece as condições de execução, conforme a ABNT NBR 16280. Ele serve de base para a análise e a autorização do condomínio antes do início da obra.

As informações foram obtidas em vistoria visual realizada em 03/09/2026 e nos dados fornecidos pelo proprietário. Os serviços são internos à unidade e não alteram a estrutura, a fachada, as áreas comuns nem as instalações coletivas do edifício.

04 Serviços previstos

Serviço	Local	Descrição
Remoção do piso existente	Salão e estoque	Retirada do porcelanato e da argamassa de assentamento, preservando o contrapiso.

Serviço	Local	Descrição
Assentamento de novo porcelanato	Salão e estoque	Placas 60 × 60 cm retificadas, assentadas com argamassa colante sobre o contrapiso existente.
Pintura	Paredes e teto	Preparação das superfícies, correção de fissuras superficiais e duas demãos de tinta acrílica.
Elétrica de baixa tensão	Salão	Novos pontos de iluminação e tomadas a partir do quadro da unidade, sem aumento da carga contratada.

05 Efeitos sobre os sistemas da edificação

Sistema	Avaliação
Estrutura	Sem intervenção. O novo revestimento tem espessura e peso semelhantes ao existente, sem acréscimo relevante de carga sobre a laje.
Vedações	Sem intervenção prevista.
Revestimento de piso	Substituição integral no salão e no estoque, mantendo cotas de soleira e caimentos existentes.
Instalações elétricas	Alteração de pontos e circuitos internos da unidade. Sem intervenção no ramal de entrada, na medição ou em prumadas do edifício.
Instalações hidrossanitárias	Sem intervenção prevista.
Gás	Sem intervenção prevista.
Impermeabilização	Sem intervenção prevista.
Fachada e esquadrias	Sem intervenção prevista.
Áreas comuns	Uso restrito à circulação de materiais e entulho, com proteção de pisos, paredes e elevador.

06 Procedimentos de execução

Remoção e assentamento de piso

- Remoção com ferramentas manuais ou martelete leve, sem atingir a laje e sem impacto excessivo sobre o contrapiso.
- Verificação do contrapiso após a remoção: nivelamento, aderência e ausência de som cavo. Trechos soltos são removidos e recompostos antes do assentamento.
- Assentamento com argamassa colante tipo AC III e dupla colagem, conforme ABNT NBR 13753 e NBR 14081, com juntas de assentamento e de movimentação.

- Circulação sobre o piso novo somente após a cura indicada pelo fabricante da argamassa.

Pintura

- Lixamento, limpeza e tratamento de fissuras superficiais, seguidos de selador e massa acrílica onde necessário, conforme ABNT NBR 13245.
- Aplicação de duas demãos de tinta acrílica, com intervalo conforme o fabricante.

Instalações elétricas

- Serviço executado com o circuito desenergizado no quadro da unidade e bloqueio do disjuntor, conforme NR-10.
- Condutores, eletrodutos e dispositivos de proteção dimensionados conforme ABNT NBR 5410, com dispositivo DR nos circuitos de tomadas.
- Teste de continuidade e de funcionamento de cada circuito antes do fechamento do forro e das paredes.

07 Gestão de resíduos

- Resíduos de porcelanato e argamassa (classe A, Resolução CONAMA 307) ensacados na unidade e retirados em caçamba de empresa licenciada pelo município.
- Embalagens, plásticos e papelão (classe B) separados para reciclagem. Sobras de tinta e solventes devolvidos ao fornecedor ou descartados em ponto autorizado.
- Nenhum resíduo de obra é descartado nas lixeiras do condomínio. A saída de entulho segue o horário e o trajeto definidos pela administração.

08 Segurança e convivência

- Serviços em dias úteis, das 8h às 17h, ou no horário definido pelo regulamento interno do condomínio.
- Proteção de pisos, paredes e elevador de serviço no trajeto de materiais e entulho.
- Equipe com equipamentos de proteção individual adequados a cada serviço, conforme NR-6 e NR-18.
- Acesso restrito aos trabalhadores informados previamente à administração.

09 Responsabilidades

Proprietário	Apresentar este laudo e a ART ao síndico, aguardar a autorização, contratar executor capacitado e manter os documentos disponíveis durante a obra.
Executor	Executar os serviços conforme este laudo e as normas citadas, com equipe treinada e uso de equipamentos de proteção.
Responsável técnico	Análise técnica dos serviços, emissão da ART e fiscalização da obra no escopo registrado.

Condomínio	Analisar a documentação, autorizar o início da obra e informar regras de horário, acesso e descarte.

10 Normas e referências

- ABNT NBR 16280: Reforma em edificações, sistema de gestão de reformas.
- ABNT NBR 13753: Revestimento de piso interno com placas cerâmicas e argamassa colante.
- ABNT NBR 14081: Argamassa colante industrializada para placas cerâmicas.
- ABNT NBR 13245: Tintas para construção civil, execução de pinturas em edificações não industriais.
- ABNT NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão.
- Resolução CONAMA 307/2002: Gestão de resíduos da construção civil.
- NR-6, NR-10 e NR-18: Equipamentos de proteção, segurança em eletricidade e condições de trabalho na construção.
- Código Civil, art. 1.336, e convenção e regulamento interno do condomínio.

11 Limitações e validade

Este laudo se baseia em vistoria visual e nas informações do proprietário. Não inclui ensaios, sondagens nem avaliação estrutural, desnecessários para o escopo descrito.

Qualquer serviço não listado na seção 04, em especial demolição de paredes, intervenção em instalações coletivas, gás ou fachada, exige atualização deste documento e nova análise antes da execução. A validade deste laudo está vinculada à ART indicada na seção 02.

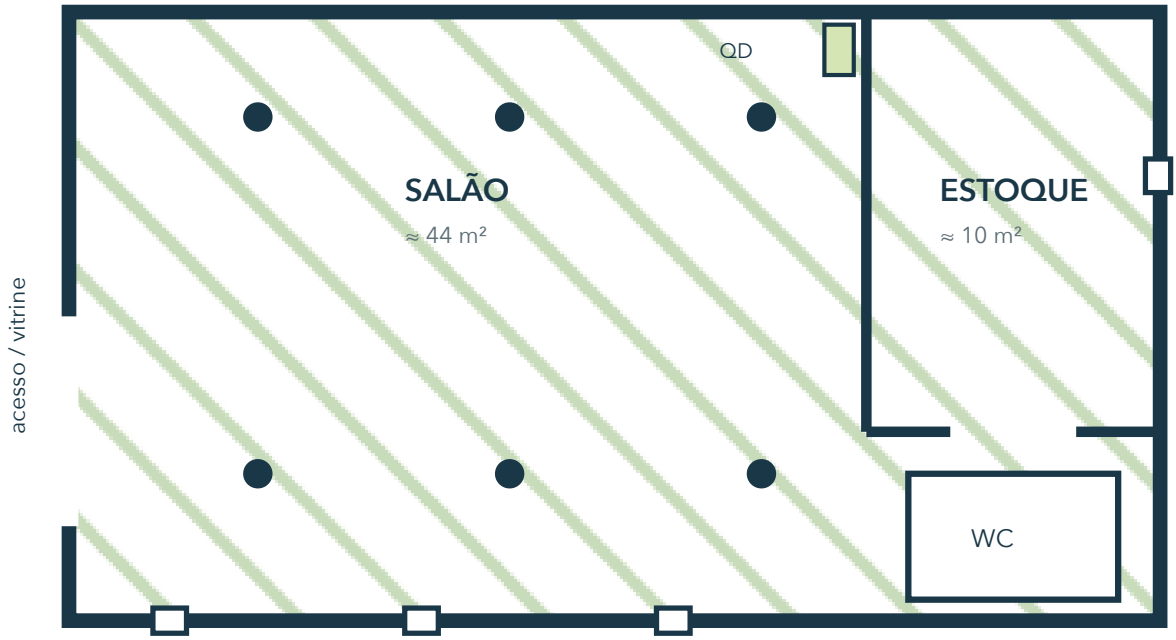
12 Assinaturas

Santos, 3 de setembro de 2026.

Equipe técnica Apta
Engenheiro civil · Registro no documento
Responsável técnico

Carlos Exemplo Souza
Proprietário

A Anexo · Croqui da unidade



Piso substituído · Novo ponto de iluminação · Nova tomada · Quadro da unidade

Croqui esquemático, sem escala. No documento entregue ao cliente, este anexo também traz o registro fotográfico do ambiente antes da obra.