MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
Secretaria de Serviços Compartilhados
Diretoria de Contratações e Unidades Descentralizadas
Superintendência Regional de Administração no Estado de Santa Catarina
Serviço de Administração e Logística
Seção de Recursos Logísticos

Nota Técnica – Infiltrações Pluviais Casa do Barão

Trata-se de infiltração de águas pluviais, oriunda do terraço e da cobertura do Ático, situado no Bloco A do Condomínio do Edifício Centro Executivo Casa do Barão, através da laje de piso do terraço e da laje de cobertura da área privativa, ambas sob manta impermeabilizante, argamassa protetora/niveladora e, no caso do terraço, revestimento cerâmico; situação muito comum em salas comerciais.



Figura 1. Detalhe do piso cerâmico e ralo pluvial no piso externo do Ático (terraço).

Conforme a prática de engenharia condominial, do Código Civil (arts. 1.331 a 1.336) e da jurisprudência, a responsabilidade não é definida pelo uso, mas pela natureza construtiva e pela função estrutural da área.



Figura 2. Detalhe interno da laje de cobertura da área privativa do Ático.

Impermeabilização, laje e estrutura são consideradas elementos construtivos do edifício. Portanto, se o defeito estiver na impermeabilização ou na estrutura da laje, a responsabilidade é do condomínio, mesmo que a área seja de uso privativo.

Isto ocorre porque a laje integra o sistema estrutural e de vedação do edifício (envelope da edificação), protege unidades inferiores e sua falha compromete o desempenho global da edificação.



Figura 3. Detalhe interno do forro em gesso do 10º pavimento (abaixo do Ático).

Essa lógica é consolidada em decisões judiciais e também em normas técnicas como ABNT NBR 9575 — Impermeabilização, ABNT NBR 15575 — Desempenho das Edificações e ABNT NBR 5674 — Manutenção de Edificações.



Figura 4. Detalhe interno do forro em gesso do 10º pavimento (abaixo do Ático).

Não houve modificação, feita pelo proprietário, que pudesse causar infiltração descendente, como, por exemplo, instalação de piso sem proteção adequada, remoção da impermeabilização, perfuração da laje, instalação de jardineiras, colocação de deck, sobrecarga estrutural ou alteração do sistema de drenagem.



Figura 5. Detalhe interno do forro em gesso do 10º pavimento (abaixo do Ático).

Não há obstrução no sistema de drenagem pluvial. Ralos e grelhas estão limpos e com o devido escoamento.



Figura 6. Detalhe interno da laje de cobertura da área privativa do Ático.



Figura 7. Detalhe interno da laje de cobertura da área privativa do Ático.

Diante do exposto, denotada a natureza estrutural da infiltração, decorrente de falha na proteção/impermeabilização original da construção, encaminho a presente, para análise,

considerações e, caso julgue pertinente, consulta jurídica e/ou formatação de Ofício, endereçado ao Condomínio em pauta, solicitando os devidos reparos.

Desta forma, caso o Condomínio não tome as devidas providências pela via administrativa, fica devidamente caracterizada a situação para instrução de processo judicial.

Anexos:

- Plantas baixas do Ático e do 10º Pavimento, referentes ao projeto da nova sede da PFN/SC.
- Orçamento estimativo dos serviços necessários.

Florianópolis, 27 de abril de 2026.

Giovani Saciloto
MGI-SRA-SC-SEAL-SERL