



PORTFÓLIO

Diagnostic Engenharia

Endereço

R. C. 227, 175 - Quadra 534 Lote 8 ,
Jardim América, Goiânia - GO,
CEP 74290-090

Contato

enge.diagnostic@gmail.com
(62) 98298-1364 | (16) 98827-4707

SUMÁRIO

| | |
|------------------------------------|----|
| Introdução | 3 |
| Apresentação da empresa | 4 |
| Diferenciais | 5 |
| Nossos valores | 7 |
| Corpo técnico | 8 |
| Para Proprietários de Imóveis | 12 |
| Para Síndicos e Condomínios | 17 |
| Para Advogados | 23 |
| Para Construtoras e Incorporadoras | 26 |
| Para Indústrias e Empresas | 31 |
| Para Órgãos Públicos | 36 |
| Nossos Clientes | 40 |

INTRODUÇÃO

Apresentação da empresa

A Diagnostic Engenharia é especializada em vistorias, inspeções, perícias, diagnósticos e auditorias de engenharia, atuando na avaliação técnica de edificações, estruturas e obras em diferentes segmentos. Com atuação em Goiás e em diversas regiões do Brasil, a Diagnostic possui mais de 1 milhão de metros quadrados vistoriados, oferecendo soluções técnicas imparciais e normativamente fundamentadas para construtoras, indústrias, condomínios, empresas e órgãos de controle.

Nosso corpo técnico reúne especialistas em patologia das construções, perícias e auditorias, com experiência em demandas judiciais e extrajudiciais. Trabalhamos com metodologias atualizadas (ABNT) e tecnologia de ponta (drones, termografia, pacometria, esclerometria), assegurando segurança, desempenho e valorização patrimonial.



DIFERENCIAIS

- **Rigor Técnico e Conformidade Normativa**

Todos os trabalhos seguem metodologias atualizadas e normas da ABNT, garantindo credibilidade técnica e legal.

- **Imparcialidade e Ética Profissional**

Atuação independente, com foco na entrega de análises justas e confiáveis, seja em demandas judiciais ou extrajudiciais.

- **Clareza e Objetividade na Comunicação**

Relatórios e laudos escritos em linguagem acessível, sem perder o rigor técnico, facilitando a tomada de decisão por síndicos, construtoras, indústrias e órgãos de controle.

- **Experiência Comprovada e Abrangência**

Mais de 1.000.000 de m² de edificações vistoriados em empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e públicos em várias regiões do Brasil.

- **Equipe Altamente Especializada**

Engenheiros com sólida formação em patologia das construções, perícias de engenharia e auditoria de obras, além de atuação em órgãos de controle e em processos judiciais.

- **Uso de Tecnologia Avançada**

Aplicação de equipamentos modernos como drones, câmeras termográficas, pacômetros, esclerômetros, boroscópios e softwares especializados.

- **Atuação Multissetorial**

Experiência tanto no setor privado (construtoras, indústrias, condomínios) quanto no setor público (auditorias e fiscalização de obras)

- **Foco em Soluções e Valorização Patrimonial**

Mais do que apontar falhas, a Diagnostic entrega planos de ação e soluções técnicas personalizadas, visando a redução de custos, a prevenção de problemas e a preservação do patrimônio.

NOSSOS VALORES

Ética, rigor técnico e transparência orientam todas as nossas entregas. Atuamos com independência, respeito às normas técnicas, clareza nas recomendações, priorizando segurança, prevenção, eficiência e preservação patrimonial dos nossos clientes.

Nossa atuação é orientada por quatro pilares fundamentais:

- Redução de riscos
- Tomada de decisão técnica
- Prevenção de litígios
- Proteção e valorização patrimonial



CORPO TÉCNICO



Eng. Aníbal Maia Santiago

- Engenharia Civil, USP – Universidade de São Paulo;
- CREA-SP Nº 5069227656;
- Especialista em Avaliação, Perícia e Auditoria de Engenharia – IPOG;
- Especialista em Patologia das Construções – IPOG;
- Auditor do Tribunal de Contas dos Municípios de Goiás;
- Inspetor de Estruturas de Concreto Nível I;
- Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-GO);
- Perito Judicial TJGO e TJSP;
- Membro da Academia da Patologia;
- Associado do Instituto de Engenharia;
- Membro da Associação Brasileira de Patologia das Construções Brasil.



Eng. Vivianne B. Lisboa Lima

- Engenharia Civil, PUC – Goiás;
- CREA-GO Nº 1019077069;
- Especialista em Gerenciamento de Obras;
- Especializando em Patologia das Construções;
- Especializando em Engenharia de Segurança do Trabalho;
- Perita Judicial TJGO e TJF;
- Membro da Academia da Patologia.



Eng. Marcelo Amaral Lolato Filho

- Engenharia Civil, USP – Universidade de São Paulo;
- CREA-SP Nº 5070608468 ;
- Especialista em Patologia das Construções – Diagnóstico e Tratamentos;
- Perito Judicial TJSP;
- Assistente Técnico em mais de 25 perícias judiciais do TJSP;
- Engenheiro Diagnóstico/Patologista em mais de 70 imóveis residenciais, condomínios verticais e horizontais, além de indústrias;
- Membro Titular do IBAPE-SP;
- Membro da Academia da Patologia;
- Associado a ALCONPAT.

SERVIÇOS PRESTADOS

1

PARA PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

- Vistoria de recebimento de imóvel novo
- Laudo de vistoria de imóvel usado
- Vistoria de pré ou pós-locação
- Diagnóstico de patologias (origem de trincas, infiltrações, etc.)
- Laudo técnico para acionamento de garantia ou seguro
- Assistência técnica em ações judiciais
- Manual de uso, operação e manutenção
- Auditoria de Contratos de Engenharia
- Elaboração de orçamentos estimativos ou termos de referência para obras de reforma



1.1 Vistoria de Recebimento de Imóvel Novo

- O que será feito?** Avaliação técnica de acabamentos, estrutura, pisos, cobertura, instalações elétrica/hidrossanitária e esquadrias, confrontando com projeto, memorial e normas. Inclui testes funcionais básicos (estanqueidade, nivelamento, tomadas, vazões) e registro fotográfico qualificado.
- Por que?** Para identificar vícios aparentes/funcionais, resguardar o proprietário e acionar garantias dentro dos prazos legais, evitando custos de reparo pós-ocupação.
- Onde?** Apartamentos, casas e salas comerciais recém-entregues por construtoras/incorporadoras, em qualquer padrão de acabamento.
- Quando?** Antes da assinatura do termo de recebimento, da mudança e da instalação de planejados/eletrodomésticos embutidos.
- Como?** Vistoria minuciosa com checklist técnico, medições pontuais e testes; emissão de laudo técnico com não conformidades priorizadas e orientações de correção.

1.2 Laudo de Vistoria de Imóvel Usado

- O que será feito?** Registro minucioso do estado de conservação de estrutura, vedações, revestimentos, impermeabilização, coberturas, e instalações, com identificação de riscos e depreciações.
- Por que?** Para reduzir incertezas em compra/venda, dimensionar investimentos de reforma e evitar passivos ocultos, apoiando a negociação.
- Onde?** Imóveis residenciais, comerciais e industriais, ocupados ou desocupados, de diferentes idades e padrões construtivos.
- Quando?** Antes de transações, financiamento/seguro, reformas ou mudança de uso que altere cargas e exigências.
- Como?** Vistoria in loco, análise documental básica e laudo conclusivo com evidências fotográficas e recomendações técnicas.

1.3 Vistoria de Pré/Pós-Locação

- O que será feito?** Laudo comparativo detalhando condições do imóvel na entrada e na devolução, com fotos datadas e descrição técnica por ambiente/sistema.
- Por que?** Para prevenir litígios, definir responsabilidades por danos e garantir transparência entre locador e locatário conforme contrato.
- Onde?** Imóveis residenciais e comerciais destinados à locação, mobiliados ou não.
- Quando?** Imediatamente antes da entrega de chaves e após a desocupação, preferencialmente com as partes presentes.
- Como?** Vistoria padronizada, medição pontual quando necessário e laudo assinado por engenheiro, apto a embasar cobrança/ressarcimento.

1.4 Diagnóstico de Patologias (trincas, infiltrações etc.)

- O que será feito?** Investigação de causas de fissuras, umidades, corrosão, destacamentos e falhas de impermeabilização, avaliando origem, extensão e risco.
- Por que?** Para definir solução técnica eficaz, eliminar causa raiz e evitar recorrências e gastos com “paliativos”.
- Onde?** Imóveis com sintomas de degradação, anomalias estruturais ou falhas de vedação/instalações.
- Quando?** Ao surgirem manifestações patológicas ou previamente a reformas corretivas.
- Como?** Vistoria especializada, ENDs quando aplicáveis, e laudo diagnóstico com plano de reparo, materiais e prioridades.

1.5 Laudo Técnico para Garantia ou Seguro

- O que será feito?** Documento técnico que caracteriza o dano, sua provável causa e extensão, com evidências e enquadramento normativo/contratual.
- Por que?** Para fundamentar pedidos de cobertura construtoras/seguradoras e comprovar responsabilidades dentro dos prazos de garantia.

Onde? Ocorrências em estrutura, impermeabilização, instalações, telhados, fachadas e acabamentos com impacto ao uso/segurança.

Quando? Dentro da garantia legal/contratual ou após negativa de cobertura para subsidiar recurso.

Como? Vistoria técnica, análise documental e laudo conforme ABNT/IBAPE (versão vigente) com recomendações e estimativas preliminares.

1.6 Assistência Técnica em Ações Judiciais

O que será feito? Atuação como assistente técnico da parte: elaboração de quesitos, análise crítica de laudos, contralaudos e acompanhamento de perícias.

Por que? Para oferecer defesa técnica robusta, amparada em normas e evidências, elevando a qualidade da prova pericial.

Onde? Processos cíveis, consumeristas e contratuais envolvendo imóveis, vícios construtivos e obras.

Quando? Na fase de saneamento/provas, antes e durante a perícia, inclusive em impugnações e diligências.

Como? Estudo dos autos, inspeções quando cabíveis e parecer técnico conclusivo, com quesitação estratégica.

1.7 Manual de Uso, Operação e Manutenção

O que será feito? Elaboração do manual conforme ABNT NBR 14037 (versão vigente), com orientações de uso, segurança e rotinas de manutenção por sistema.

Por que? Para preservar desempenho, durabilidade e segurança, atendendo obrigações legais e facilitando a gestão do ativo.

Onde? Empreendimentos novos ou em uso sem manual atualizado/adequado ao *“as built”*.

Quando? Após a entrega da obra, mudanças relevantes ou auditorias que exijam atualização documental.

Como? Levantamento de sistemas, definição de periodicidades e documento técnico completo integrado ao plano de manutenção.

1.8 Auditoria de Contratos de Engenharia

O que será feito? Revisão técnica/administrativa de escopos, medições, prazos e preços, confrontando com contrato, projeto e entregas.

Por que? Para garantir transparência, conformidade técnica e eficiência financeira, mitigando sobrepreço e não conformidades.

Onde? Contratos de obras, reformas e manutenção predia

Quando? Durante a execução (controle) e no recebimento/renovação (aceitação).

Como? Análise de campo/documental e relatório de conformidade com achados, riscos e recomendações.

1.9 Orçamentos Estimativos e Termos de Referência (Reforma)

O que será feito? Definição de escopo técnico, critérios de medição e estimativa de custos com base em composições (SINAPI/TCPO).

Por que? Para evitar ambiguidades, aditivos e sobrecustos, assegurando comparabilidade entre propostas.

Onde? Reformas residenciais e comerciais de diferentes portes.

Quando? Antes de solicitar cotações/licitar e em revisões de projeto.

Como? Levantamento in loco, análise de projetos e planilha orçamentária + TR prontos para contratação.

2

PARA SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS

- Inspeção predial conforme NBR 5674
- Laudo de recebimento de áreas comuns
- Diagnóstico de problemas estruturais e de manutenção
- Laudo para acionamento de garantias da construtora
- Manual de uso, operação e manutenção do condomínio
- Vistorias periódicas para manutenção preventiva
- Auditoria de Contratos de Engenharia
- Auxílio para contratação de empreiteiro
- Assessoria técnica permanente
- Assessoria técnica em processo judicial
- Fiscalização de obras
- Elaboração de orçamentos estimativos ou termos de referência para obras de reforma



2.1 Inspeção Predial

- O que será feito?** Avaliação do estado de conservação, uso e manutenção dos sistemas da edificação, com classificação de anomalias e riscos.
- Por que?** Para reduzir riscos, priorizar ações e cumprir deveres de manutenção (NBR 5674), otimizando o ciclo de vida.
- Onde?** Condomínios residenciais, comerciais e mistos, novos e antigos.
- Quando?** A cada 3-5 anos (ajustado à idade/uso), após sinistros e antes de reformas relevantes.
- Como?** Vistoria sensorial/documental e laudo técnico com classificação de anomalias e plano de ações.

2.2 Recebimento de Áreas Comuns

- O que será feito?** verificação técnica de todos os sistemas da edificação, na entrega das áreas comuns pela construtora frente a projeto e normas, com testes funcionais básicos.
- Por que?** Para acionar garantias, corrigir não conformidades e evitar custos para o condomínio nascente.
- Onde?** Empreendimentos recém-entregues em fase de instalação do condomínio.
- Quando?** Na transição da construtora para a gestão condominial e antes do recebimento definitivo.
- Como?** Vistoria funcional/visual e laudo de recebimento com lista de pendências priorizadas.

2.3 Diagnóstico de problemas estruturais e de manutenção

- O que será feito?** Investigação de causas de trincas, infiltrações, corrosão, falhas de impermeabilização e desempenho.
- Por que?** Para eliminar a causa raiz, orientar o reparo correto e evitar recorrência/custos extras.
- Onde?** Edificações com manifestações patológicas aparentes.

Quando? Ao surgir dano ou previamente a obras corretivas.

Como? Vistoria especializada, ENDs quando aplicáveis, e laudo diagnóstico com plano de intervenção.

2.4 Laudo para acionamento de garantias da construtora

O que será feito? Documento técnico que caracteriza o vício/dano, provável causa, extensão e enquadramento normativo/contratual.

Por que? Para fundamentar a exigência de correção dentro dos prazos de garantia, reduzindo ônus do condomínio.

Onde? Áreas comuns e sistemas sob garantia legal/contratual.

Quando? Dentro do prazo de garantia ou após negativa para subsidiar recurso.

Como? Vistoria técnica, análise documental e laudo conforme ABNT/IBAPE com evidências e recomendações.

2.5 Manual de Uso, Operação e Manutenção do Condomínio

O que será feito? Manual conforme NBR 14037 integrado ao plano de manutenção da NBR 5674, com rotinas e responsáveis.

Por que? Para preservar desempenho, segurança, rastreabilidade e cumprimento de deveres do síndico.

Onde? Condomínios novos ou sem documentação técnica atualizada.

Quando? Após recebimento das áreas comuns ou ao implantar/atualizar a manutenção.

Como? Levantamento de sistemas, definição de periodicidades e **documento técnico completo.**

2.6 Vistorias periódicas para manutenção preventiva

- O que será feito?** Rondas técnicas programadas para verificar desempenho, desgaste e cumprimento do plano de manutenção.
- Por que?** Para antecipar falhas, otimizar custos e manter a edificação segura e funcional.
- Onde?** Áreas comuns e sistemas críticos (estrutura, fachada, cobertura, instalações).
- Quando?** Periodicidades definidas pela NBR 5674 e criticidade do ativo.
- Como?** Checklists por sistema, registros fotográficos e relatórios de manutenção com prioridades.

2.7 Auditoria de Contratos de Engenharia

- O que será feito?** Revisão técnica/administrativa de escopos, medições, prazos e preços frente a contrato/projeto.
- Por que?** Para garantir transparência, qualidade e eficiência financeira nas contratações.
- Onde?** Contratos de manutenção, reformas e obras condominiais.
- Quando?** Durante a execução, no recebimento e antes de renovações.
- Como?** Análise de campo/documental e relatório de conformidade com achados e recomendações.

2.8 Auxílio para contratação de empreiteiro

- O que será feito?** Apoio no escopo técnico, critérios de medição, qualificação de fornecedores e comparação de propostas.
- Por que?** Para contratar com clareza de escopo, menor risco de aditivos e melhor custo-benefício.
- Onde?** Serviços de manutenção, reformas e obras nas áreas comuns.
- Quando?** Antes da cotação/licitação e em revisões de projeto.
- Como?** Termo de referência/edital técnico, matriz comparativa e parecer de contratação.

2.9 Assessoria técnica permanente

| | |
|--------------------------|---|
| O que será feito? | Suporte contínuo ao síndico em decisões técnicas, orçamentos, obras e manutenção. |
| Por que? | Para assegurar soluções adequadas, reduzir riscos e padronizar a gestão técnica. |
| Onde? | Condomínios com agenda recorrente de serviços e intervenções. |
| Quando? | Em regime mensal/trimestral, conforme necessidade. |
| Como? | Visitas programadas, análise de documentos e relatórios/pareceres sob responsabilidade técnica. |

2.10 Assessoria técnica em processo judicial

| | |
|--------------------------|---|
| O que será feito? | Atuação como assistente técnico do condomínio: quesitos, impugnações, contralaudos e diligências. |
| Por que? | Para fortalecer a prova pericial com base normativa e evidências técnicas. |
| Onde? | Ações cíveis/consumeristas envolvendo vícios, desempenho e responsabilidades. |
| Quando? | Na fase de provas e durante a perícia judicial. |
| Como? | Estudo dos autos, inspeções quando cabíveis e parecer técnico conclusivo. |

2.11 Fiscalização de Obras

| | |
|--------------------------|---|
| O que será feito? | Acompanhamento técnico da execução conforme projeto, normas e boas práticas, com controle de qualidade. |
| Por que? | Para evitar retrabalho, atraso e custo extra, garantindo a entrega contratada. |
| Onde? | Reformas, retrofits e ampliações em áreas comuns. |
| Quando? | Ao longo da obra e em marcos de medição/entrega. |
| Como? | Visitas periódicas, registros fotográficos e relatórios de obra com validação de medições. |

2.12 Orçamentos estimativos e termos de referência (reformas)

O que será feito? Definição de escopo técnico, critérios de medição e estimativa de custos (SINAPI/TCPO) para contratação.

Por que? Para evitar ambiguidades, aditivos e sobrecustos; garantir comparabilidade entre propostas.

Onde? Reformas e serviços nas áreas comuns do condomínio.

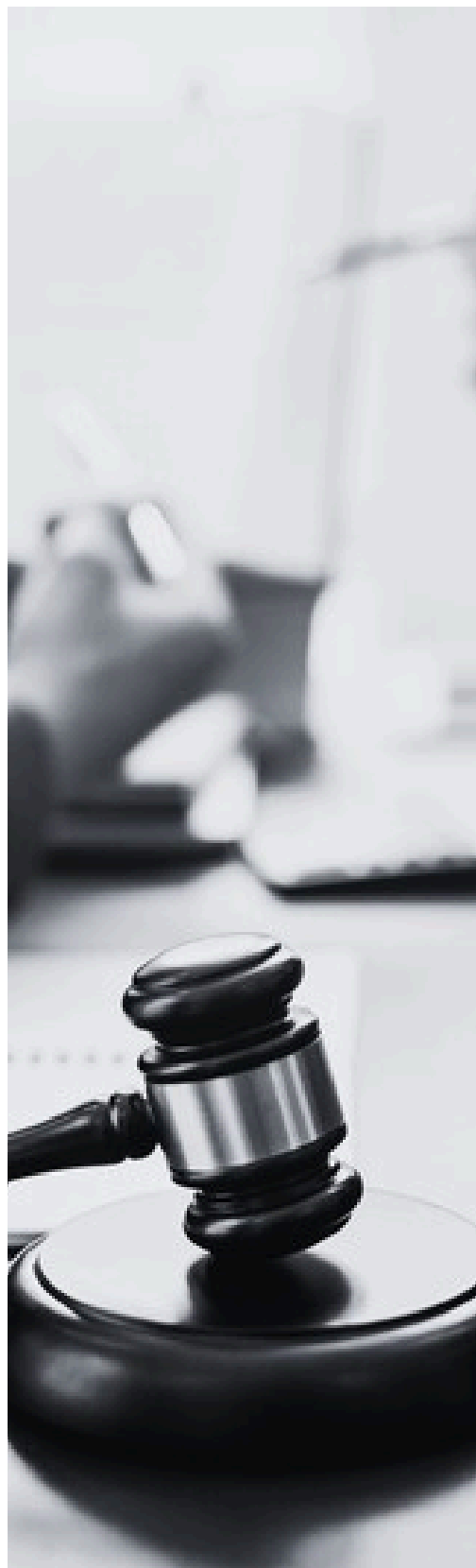
Quando? Antes de solicitar cotações/licitar e em revisões de projeto.

Como? Levantamento in loco, análise de projetos e planilha orçamentária + TR prontos para contratação.

3

PARA ADVOGADOS

- Laudo técnico para instrução de processos judiciais
- Assistência técnica judicial (quesitos, acompanhamento, contralaudo)
- Laudos para defesa ou acusação em ações civis, consumidoras ou contratuais
- Diagnóstico técnico para negociação extrajudicial
- Auditoria de Contratos de Engenharia



3.1 Laudo técnico para instrução de processos judiciais

- O que será feito?** Elaboração de laudo técnico que identifica causas, responsabilidades e extensão de danos em imóveis, obras ou sistemas construtivos.
- Por que?** Para fortalecer a prova pericial, subsidiando petições, contestações e decisões judiciais com base normativa e técnica.
- Onde?** Processos cíveis, consumeristas, contratuais e condominiais.
- Quando?** Na fase de instrução ou quando necessário comprovar tecnicamente determinado fato.
- Como?** Vistoria técnica, análise documental e laudo conforme normas ABNT/IBAPE.

3.2 Assistência Técnica Judicial

- O que será feito?** Atuação como assistente técnico da parte, elaborando quesitos, analisando o laudo do perito e acompanhando diligências.
- Por que?** Para garantir defesa técnica consistente, corrigir falhas periciais e ampliar a segurança jurídica do cliente.
- Onde?** Processos que envolvem imóveis, vícios construtivos, obras ou responsabilidade técnica.
- Quando?** Antes e durante a perícia judicial, até a conclusão da prova técnica.
- Como?** Estudo dos autos, presença em diligências, pareceres técnicos e contralaudos fundamentados.

3.3 Laudos para Defesa ou Acusação

- O que será feito?** Laudos e pareceres que esclarecem tecnicamente fatos, vícios, danos e responsabilidades em disputas judiciais.
- Por que?** Para embasar tecnicamente a tese da parte, seja para comprovar falhas ou para afastar imputações indevidas.
- Onde?** Ações de vícios construtivos, danos materiais, responsabilidade civil e relações de consumo.

Quando? Na preparação da ação, defesa ou após laudos divergentes.

Como? Vistorias, análise técnica e emissão de parecer detalhado e normativo.

3.4 Diagnóstico Técnico para Negociação Extrajudicial

O que será feito? Avaliação técnica objetiva para facilitar acordos entre as partes, identificando causas, custo e solução de reparos.

Por que? Para reduzir litígios, acelerar negociações e oferecer base técnica neutra para acordos.

Onde? Conflitos entre construtoras, condomínios, proprietários ou empresas.

Quando? Antes de ajuizar ação ou ao buscar acordo pré-processual.

Como? Vistoria, diagnóstico técnico e relatório objetivo com recomendações.

3.5 Auditoria de Contratos de Engenharia

O que será feito? Revisão técnica de contratos, escopos, medições e execução de obras/serviços discutidos no processo.

Por que? Para identificar falhas, sobrepreços, desvios de escopo e inconsistências que impactam a responsabilidade jurídica.

Onde? Processos que discutem obras, reformas, aditivos, pagamentos ou falhas de execução.

Quando? Durante a instrução probatória ou na fase de análise de responsabilidade.

Como? Estudo documental, inspeção quando aplicável e relatório técnico conclusivo.

4

PARA CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS

- Vistoria de vizinhança (antes de iniciar obras)
- Inspeção de execução de obras
- Diagnóstico de patologias durante e após a obra
- Laudo de recebimento de obras de empreiteiras
- Auditoria técnica da execução
- Inspeção e recebimento de áreas comuns de condomínios
- Diagnóstico de anomalias ou falhas
- Manual de uso, operação e manutenção do empreendimento
- Laudos técnicos para defesa em demandas de pós-obra
- Auditoria de Contratos de Engenharia



4.1 Vistoria Cautelar de Vizinhança

- O que será feito?** Levantamento técnico das condições dos imóveis lindeiros antes da obra, com caracterização de preexistências.
- Por que?** Para mitigar passivos por danos atribuídos indevidamente e dar segurança jurídica à obra.
- Onde?** Intervenções com influência em edificações vizinhas (escavações, fundações, vibrações).
- Quando?** Antes do início das atividades com potencial impacto/assentamento.
- Como?** Vistoria minuciosa, georreferenciamento e laudo cautelar com registro fotográfico.

4.2 Inspeção da Execução de Obras

- O que será feito?** Verificação de conformidade das etapas (estrutura, impermeabilização, instalações, acabamentos) com projeto e ABNT.
- Por que?** Para garantir rastreabilidade, qualidade e segurança, reduzindo não conformidades e retrabalhos.
- Onde?** Empreendimentos em execução, públicos ou privados.
- Quando?** Em fases críticas e nos marcos de medição/entrega.
- Como?** Inspeções periódicas e relatórios com achados, evidências e recomendações.

4.3 Diagnóstico de Patologias (Durante/Pós-obra)

- O que será feito?** Investigação de causas de fissuras, infiltrações, corrosão e deformações observadas na obra ou após a entrega.
- Por que?** Para corrigir adequadamente, evitar reincidência e minimizar litígios pós-obra.
- Onde?** Obras em execução e empreendimentos recém-entregues.

Quando? Ao constatar manifestações patológicas ou dentro da fase de garantia.

Como? Vistoria especializada, análise documental e ENDs quando cabíveis; laudo diagnóstico

4.4 Laudo de Recebimento de Obras de Empreiteiras

O que será feito? Verificação técnica da entrega de terceirizadas quanto a escopo, qualidade e conformidade contratual/projetual.

Por que? Para impedir recebimentos com falhas e custos adicionais para correção.

Onde? Serviços executados por empreiteiros/subcontratados.

Quando? Antes do recebimento definitivo e nos marcos de medição.

Como? Inspeção comparativa, medições e **laudo de conformidade técnica**.

4.5 Auditoria Técnica de Execução de Obras

O que será feito? Avaliação independente da execução frente a normas, projetos e contratos.

Por que? Para garantir qualidade, segurança e aderência a prazos/custos planejados

Onde? Obras de médio e grande porte, públicas e privadas.

Quando? Durante a execução e ao final de cada etapa.

Como? Auditoria de campo/documental e **relatório de auditoria** com constatações e ações.

4.6 Inspeção e Recebimento de Áreas Comuns de Condomínios

O que será feito? Verificação técnica das áreas comuns entregues à administração quanto a desempenho e garantias.

- Por que?** Para acionar garantias e corrigir não conformidades antes da posse definitiva.
- Onde?** Empreendimentos residenciais e comerciais novos
- Quando?** Na instalação do condomínio e antes do recebimento definitivo.
- Como?** Vistoria funcional/visual e **laudo de recebimento** com pendências prioritizadas.

4.7 Diagnóstico de anomalias ou falhas

- O que será feito?** Investigação técnica das causas de fissuras, infiltrações, deformações, deslocamentos, corrosão e outras falhas de desempenho que surgem durante a obra ou após a entrega.
- Por que?** Para identificar a origem dos problemas, definir a solução técnica correta, evitar retrabalhos e reduzir passivos técnicos, jurídicos e de imagem da construtora.
- Onde?** Empreendimentos entregues com disputas técnicas.
- Quando?** Ao constatar manifestações patológicas, após reclamações de clientes, em vistorias de pré-entrega ou durante a fase de garantia legal/contratual.
- Como?** Por meio de vistoria especializada, análise de projetos e históricos, aplicação de ensaios não destrutivos quando necessário (conforme NBR 9452/15575).

4.8 Manual de Uso, Operação e Manutenção do Empreendimento

- O que será feito?** Manual conforme NBR 14037, integrado à NBR 5674, com rotinas por sistema e orientações de segurança.
- Por que?** É documento obrigatório para entrega/habite-se e essencial à gestão futura do condomínio.
- Onde?** Empreendimentos em fase de entrega ou com manual desatualizado.
- Quando?** Antes da entrega de chaves ou na revisão documental.
- Como?** Análise de projetos/sistemas e manual técnico com periodicidades e responsabilidades.

4.9 Laudos Técnicos para Defesa em Demandas de Pós-obra

- O que será feito?** Laudos e pareceres que analisam alegações de vícios, causas e responsabilidades com base normativa.
- Por que?** Para sustentar defesas técnicas em reclamações e ações judiciais, reduzindo contingências.
- Onde?** Empreendimentos entregues com disputas técnicas.
- Quando?** Ao receber notificações, durante perícias e em auditorias de pós-obra.
- Como?** Vistoria pericial, análise de documentos e parecer/laudo fundamentado (ABNT – versão vigente)

4.10 Auditoria de Contratos de Engenharia

- O que será feito?** Revisão técnica e documental dos contratos, escopos, medições, prazos, custos e qualidade dos serviços executados por empreiteiras e fornecedores, comparando projeto, orçamento e execução.
- Por que?** Para garantir conformidade técnica e financeira, identificar falhas de execução, prevenir litígios e assegurar que os serviços contratados atendam aos requisitos normativos e contratuais.
- Onde?** Obras em execução ou recém-finalizadas, incluindo estruturas, instalações, impermeabilização, acabamentos e sistemas complementares.
- Quando?** Durante a execução da obra, ao final dos serviços para recebimento técnico, na renovação contratual ou quando houver divergências entre o executado e o contratado.
- Como?** Análise documental, inspeções in loco, confrontos entre medições e escopo contratado, comparação com normas da ABNT e elaboração de relatório técnico de auditoria com achados, riscos e recomendações.

5

PARA INDÚSTRIAS E EMPRESAS

- Inspeção predial industrial
- Verificação da integridade estrutural
- Inspeção com drone e mapeamento técnico
- Ensaios não destrutivos
- Auditoria técnica em reformas e obras
- Manual de uso, operação e manutenção
- Auditoria de Contratos de Engenharia
- Diagnóstico de patologias em estruturas industriais
- Laudos técnicos para seguradoras e órgãos reguladores
- Laudo de estabilidade estrutural
- Vistoria de vizinhança (antes de obras de expansão)



5.1 Inspeção Predial Industrial

- O que será feito?** Inspeção completa de edificações industriais (estrutura, coberturas, elétrica/hidráulica, incêndio), com foco em segurança operacional.
- Por que?** Para reduzir riscos, paradas não programadas e perdas, atendendo normas e auditorias externas.
- Onde?** Fábricas, CD's e galpões logísticos com operação contínua/alto risco.
- Quando?** Conforme plano de manutenção e marcos de auditoria/seguradoras.
- Como?** Metodologia NBR 16747/5674 e laudo técnico com prioridades, prazos e responsáveis.

5.2 Verificação da Integridade Estrutural

- O que será feito?** Avaliação da capacidade resistente e estabilidade da estrutura e das condições físicas da estrutura frente às cargas de projeto/operação.
- Por que?** Para garantir segurança, atender mudanças de uso/carga e embasar reforços quando necessários.
- Onde?** Estruturas de concreto/aço/madeira/mistas (mezaninos, bases de máquinas, reservatórios, racks).
- Quando?** Periodicamente, após eventos críticos ou antes da instalação de novos equipamentos.
- Como?** Inspeção visual e ENDs conforme ABNT; laudo de integridade com classificação de risco.

5.3 Inspeção com Drone e Mapeamento Técnico

- O que será feito?** Levantamento aéreo com drones (RGB/termografia) de fachadas, coberturas e estruturas elevadas.
- Por que?** Para ampliar a precisão/segurança, reduzir custos de acesso e registrar grandes áreas rapidamente.
- Onde?** Galpões, silos, torres, chaminés, reservatórios e grandes fachadas.

- Quando?** Em rotinas de manutenção, após eventos climáticos e para monitoramento periódico.
- Como?** Plano de voo, captura e processamento; **ortofotos/modelos 3D/mapas de danos** no relatório.

5.4 Ensaios Não Destrutivos (ENDs)

- O que será feito?** Ultrassom, esclerometria, pacometria e técnicas correlatas para avaliação sem extração de material.
- Por que?** Para detectar falhas internas, avaliar durabilidade e apoiar decisões de reforço/recuperação.
- Onde?** Estruturas de concreto, aço e madeira; tanques, tubulações e fundações.
- Quando?** Em diagnósticos, pré-reforços/mudanças de uso e suspeitas de falha.
- Como?** Ensaios conforme ABNT (p.ex., NBR 8802, NBR 7584); relatórios de ENDs com interpretação técnica.

5.5 Auditoria Técnica em Reformas e Obras

- O que será feito?** Verificação independente de conformidade técnica e eficiência de custos em reformas/ampliações.
- Por que?** Para garantir qualidade, segurança e aderência ao planejamento.
- Onde?** Plantas industriais, CD's e obras de retrofit em operação.
- Quando?** Durante a execução e no recebimento dos serviços.
- Como?** Inspeções, análises comparativas e auditoria documental; relatório de conformidade.

5.6 Manual de Uso, Operação e Manutenção Industrial

- O que será feito?** Manual técnico conforme NBR 14037/5674, com rotinas, POPs e requisitos de segurança.

- Por que?** Para manter desempenho, atender auditorias e padronizar a manutenção.
- Onde?** Novas unidades ou plantas reformadas/ampliadas.
- Quando?** Após conclusão da obra/ampliação ou na atualização do acervo.
- Como?** Levantamento de sistemas, definição de periodicidades e manual técnico completo.

5.7 Auditoria de Contratos de Engenharia

- O que será feito?** Revisão de escopos, medições, custos e entregas frente ao contrato técnico.
- Por que?** Para assegurar transparência, eficiência e conformidade técnica nas contratações.
- Onde?** Contratos de manutenção, reforma ou obras industriais.
- Quando?** Durante a execução, renovação ou recebimento contratual.
- Como?** Análises de campo e documentação, com relatório de auditoria técnica.

5.8 Diagnóstico de Patologias em Estruturas Industriais

- O que será feito?** Investigação das causas de fissuras, corrosão, deformações e falhas estruturais.
- Por que?** Para evitar paralisações, reduzir riscos de colapso e orientar reparos adequados.
- Onde?** Estruturas de concreto, aço, fundações, bases de máquinas e reservatórios.
- Quando?** Ao surgirem danos ou antes de intervenções estruturais.
- Como?** Vistoria especializada, ENDs e laudo diagnóstico com plano corretivo.

5.9 Laudos Técnicos para Seguradoras e Órgãos Reguladores

- O que será feito?** Emissão de laudos que comprovam danos, causas e extensão para atendimento normativo e securitário.
- Por que?** Para validar coberturas, atender auditorias e cumprir exigências legais.
- Onde?** Instalações industriais, áreas de risco e estruturas danificadas.
- Quando?** Após sinistros, falhas operacionais ou exigências de fiscalização.
- Como?** Inspeção técnica, análise documental e laudo conforme normas da ABNT.

5.10 Laudo de Estabilidade Estrutural

- O que será feito?** Avaliação da capacidade resistente e estabilidade global da estrutura.
- Por que?** Para garantir segurança operacional e continuidade da produção.
- Onde?** Estruturas industriais de concreto, metálicas ou mistas.
- Quando?** Periodicamente, após eventos críticos ou antes de novos carregamentos.
- Como?** Inspeção visual, ensaios complementares e laudo com classificação de risco.

5.11 Vistoria de Vizinhança

- O que será feito?** Levantamento das condições dos imóveis vizinhos antes de expansões.
- Por que?** Para evitar responsabilizações indevidas por danos pré-existentes.
- Onde?** Áreas lindeiras a obras industriais de ampliação, terraplanagem ou fundações.
- Quando?** Antes do início das atividades com vibração, escavação ou movimentação de solo.
- Como?** Vistoria minuciosa com registro fotográfico e laudo cautelar técnico.

6

PARA ÓRGÃOS PÚBLICOS

- Auditoria Técnica de Obras Públicas
- Inspeção predial em escolas, hospitais, ginásios, praças e edifícios públicos
- Diagnóstico de patologias em obras públicas
- Laudo técnico para prestação de contas e fiscalizações
- Vistorias em pontes, passarelas, viadutos e estruturas públicas
- Assistência técnica para comissões de fiscalização e controle
- Laudos para instrução de processos administrativos e judiciais
- Elaboração de Termo de Referência e Editais
- Laudos Técnicos para Sindicâncias e Processos



6.1 Auditoria Técnica de Obras Públicas

- O que será feito?** Verificação técnica/documental da execução física e financeira frente a projeto, contrato e normas.
- Por que?** Para assegurar economicidade, qualidade e transparência na aplicação dos recursos.
- Onde?** Infraestrutura, edificações, pavimentação e drenagem.
- Quando?** Durante a execução e no recebimento.
- Como?** Vistorias, medições comparativas e relatório de auditoria com recomendações.

6.2 Inspeção Predial em Escolas, Hospitais e Edifícios Públicos

- O que será feito?** Inspeção conforme ABNT NBR 16747, avaliando conservação, segurança e manutenção.
- Por que?** Para prevenir interdições, priorizar intervenções e garantir condições adequadas de uso.
- Onde?** Equipamentos públicos (educação, saúde, esportes, administrativos).
- Quando?** Periodicamente e antes de reformas/mudanças de uso.
- Como?** Vistoria técnica e laudo com mapa de danos e prioridades.

6.3 Vistorias em Pontes, Passarelas e Estruturas Públicas

- O que será feito?** Avaliação das condições estruturais/funcionais conforme ABNT e manuais do DNIT.
- Por que?** Para assegurar integridade e segurança dos usuários e planejar recuperação/ reforço.
- Onde?** Pontes, viadutos, passarelas e demais obras de arte especiais.
- Quando?** Periodicamente, após eventos críticos e antes de reforços.
- Como?** Vistoria de campo, ENDs quando necessário e relatório com mapa de danos/classificação de risco.

6.4 Diagnóstico de Patologias em Obras Públicas

- O que será feito?** Investigação de fissuras, infiltrações, corrosão e deterioração, com avaliação de causas e impactos.
- Por que?** Para definir responsabilidades, soluções duráveis e planejamento orçamentário.
- Onde?** Escolas, hospitais, equipamentos esportivos e edificações públicas.
- Quando?** Ao surgir manifestação patológica ou pré-reforma.
- Como?** Vistoria e **ENDs**; **laudo técnico** conforme **ABNT – versão vigente**.

6.5 Laudos Técnicos para Prestação de Contas e Fiscalizações

- O que será feito?** Comprovação técnica da execução física de obras/serviços com evidências de campo.
- Por que?** Para atender TCM/TCU/CGU e garantir rastreabilidade e transparência.
- Onde?** Obras e serviços de infraestrutura e edificações.
- Quando?** Ao término e em fiscalizações de convênios/ajustes.
- Como?** Vistorias, medições e análise documental; **laudo de conformidade física/financeira**.

6.6 Assistência Técnica para Comissões de Fiscalização e Controle

- O que será feito?** Apoio técnico a comissões e órgãos de controle em análises de contratos/obras.
- Por que?** Para embasar decisões com imparcialidade e rigor normativo.
- Onde?** Prefeituras, câmaras, secretarias e controladorias.
- Quando?** Em auditorias, denúncias e análises especiais.
- Como?** Análise documental, visitas técnicas e **parecer técnico** (ABNT/IBRAOP).

6.7 Termos de Referência e Editais

- O que será feito?** Elaboração de TR/Editais com escopos claros, critérios de medição e estimativas (SINAPI).
- Por que?** Para garantir viabilidade técnica, comparabilidade de propostas e evitar aditivos.
- Onde?** Órgãos que licitam obras/serviços de engenharia.
- Quando?** Antes da licitação e em revisões contratuais.
- Como?** Levantamento técnico, definição de requisitos e **documentos em conformidade com a Lei 14.133/2021**.

6.8 Laudos para Sindicâncias e Processos Administrativos

- O que será feito?** Laudos/pareceres para apuração de irregularidades e responsabilidades técnicas
- Por que?** Para sustentar decisões administrativas com base técnica e evidências.
- Onde?** Órgãos e entidades da administração pública.
- Quando?** Durante as sindicâncias e processos de apuração.
- Como?** Vistoria e análise documental; **laudo pericial** fundamentado (ABNT/IBRAOP).



NOSSOS CLIENTES

Com mais de 200 clientes, a Diagnostic Engenharia possui atuação comprovada em diversas regiões do Brasil, com presença em 17 cidades distribuídas por cinco estados. Ao longo dos últimos anos, realizamos inspeções, perícias e diagnósticos em condomínios, construtoras, indústrias, órgãos públicos e instituições de ensino, totalizando mais de 1 milhão de metros quadrados de edificações avaliadas.

Condomínios e Empreendimentos Residenciais

- Villagio Toscana
- Jardins Lisboa
- Jardins Capri
- Recanto das Praças I e II
- Residencial Yes Garden
- Portal dos Buritis
- Edifício Quasar
- Twenty Five Park
- Residencial Ilha Bela
- Edifício Vitreo
- Edifício Romanée
- Residencial Cipreste
- Mandacaru
- Essencial Vila Tibério
- Nova Aliança Premium
- Cena du Parc
- Opus Vítreo
- Serra Dourada
- Goyazes
- Trend Office Home
- Palmiro Bim
- Ritmo Bueno
- Ed. Catena
- Ello Vaca Brava
- Gran Marista
- Hampton Gardens
- Black River
- Ed. Aroeira
- Di Cavalcanti
- Parque América Cancun
- Now Reserva das Águas
- Soft Pedro Ludovico
- Terraço Bougainville
- Park House Flamboyant
- Jardins Marselha
- Jardim Bellagio
- Guarema

Construtoras, Incorporadoras, e Complexos Industriais





- Opus
- Ramar Construções Ltda
- J&L Real State (Open Mall)
- Novaagro Negócios e Holding
- Casa Brasileira de Aço Ltda
- Esfera Eventos (Agrishow)
- Copa Energia
- Complexo Industrial Luís Eduardo Magalhães (CILEM)
- Galvani Fertilizantes (Luís Eduardo Magalhães/BA, Irecê/BA)
- Fosnor – Fosfatados do Norte-Nordeste
- Indústria Piracanjuba (Araraquara/SP) Coca-Cola (Trindade/GO)
- Espaço Negócios e Holding Gerais (Uberlândia/MG)
- Coca-Cola

Órgãos Públicos e Instituições

- Fundação Tiradentes
- Hospital da Polícia Militar
- SEMAD (Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável)
- Ateneu Salesiano Dom Bosco Goiânia
- Congregação Agostiniana Missionária de Assistência e Educação

Empreendimentos Comerciais e Corporativos

- Shopping da República
- Boliche Shopping
- Galeria T-61
- Open Mall
- Edifício Aquarius Center Empresarial
- Edifício Portugal

-  Atuação em todo o território **nacional**, com presença técnica registrada em 17 cidades distribuídas por 5 estados brasileiros.
-  Mais de **200** clientes atendidos
-  Mais de **1 milhão de m²** de edificações avaliadas
-  **Clientes** nos segmentos residencial, industrial, comercial e institucional



**Endereço**

R. C. 227, 175 - Quadra 534 Lote 8 ,
Jardim América, Goiânia - GO,
CEP 74290-090

Contato

enge.diagnostic@gmail.com
(62) 98298-1364 | (16) 98827-4707