FUMAÇA EM CONDOMÍNIOS

Guia gratuito para síndicos e administradoras

ANTES DE GASTAR COM A FUMAÇA

6 informações que o síndico pode levantar antes de autorizar gastos, obras ou trocas que talvez não resolvam o problema.



Eng. Heliel Santos

Antes da solução, organize o problema

A sequência é conhecida: aparece uma reclamação de fumaça, alguém sugere uma intervenção, o condomínio aprova o gasto e, às vezes, o problema continua. Isso não significa necessariamente que o serviço foi mal executado. Muitas vezes, a investigação começou pela solução antes de o problema estar minimamente organizado.

Retorno de fumaça em edifícios pode envolver mais de um fator: geometria do sistema, terminais, obstruções, alterações em unidades, condições de vento, modo de uso ou interação entre diferentes pontos da mesma instalação. Por isso, informação organizada vale mais do que palpite.

Este guia não ensina o síndico a diagnosticar o sistema. Ele mostra seis informações que podem ser registradas, solicitadas ou organizadas sem transformar o gestor em técnico. O objetivo é melhorar a conversa com quem vai investigar o problema - e reduzir decisões tomadas no escuro.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

PARA QUEM É

Síndicos, conselheiros e administradoras que precisam organizar uma ocorrência de fumaça e decidir o próximo passo com mais informação.

IMPORTANTE

Este material é informativo. Não substitui inspeção, laudo, parecer, ART/RRT, avaliação jurídica ou procedimentos de segurança do condomínio. Havendo cheiro de gás, princípio de incêndio, risco estrutural, risco elétrico ou qualquer situação de emergência, interrompa a rotina deste guia e acione imediatamente os responsáveis adequados.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

INDICE

01 O que você consegue registrar

01. Fotos do sistema e do ponto onde a fumaça aparece
02. A documentação que o edifício tem (ou não tem)

02 O que você consegue observar

03. Em que condições a fumaça aparece
04. Quantas unidades são realmente afetadas

03 O que você consegue consultar

05. Que reformas ou alterações ocorreram
06. O que já foi tentado e por que falhou

04 O que fazer com isso

07. Seu placar: quantas das 6 informações já você tem?
08. Os próximos 7 dias

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

01 O que você consegue registrar

01 Fotos do sistema e do ponto onde a fumaça aparece

Por que isso importa.

Uma boa sequência de fotos ajuda o profissional a entender quantidade, posição e condição aparente dos elementos antes mesmo da visita. A foto não fecha diagnóstico, mas reduz perguntas básicas e ajuda a localizar o que precisa ser visto de perto.

Como levantar.

- Na cobertura: fotografe cada terminal ou ponto de saída, de perto e de longe.
- Faça uma foto ampla mostrando o conjunto e a posição relativa dos terminais.
- Registre diferenças visíveis: alturas distintas, peças danificadas, corrosão, improvisos, tampas, obstruções aparentes ou alterações recentes.
- Na unidade afetada: fotografe a churrasqueira, coifa ou exaustor (se houver) e o ponto por onde a fumaça ou o odor é percebido.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

- Se possível, registre data e hora das imagens e identifique a unidade ou o local fotografado.

> **SEGURANÇA**
> *Não suba à cobertura sozinho nem acesse locais restritos sem autorização, condição segura e pessoa habilitada quando necessário. O objetivo é registrar, não se expor ao risco.*

CHECKLIST RÁPIDO

[ ] Visão geral da cobertura
[ ] Cada terminal/ponto de saída
[ ] Unidade afetada
[ ] Detalhes fora do padrão
[ ] Data, hora e identificação do local

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

01 O que você consegue registrar

02 A documentação que o edifício tem (ou não tem)

Por que isso importa.

Você não precisa interpretar o projeto. Precisa saber o que existe e colocar esse material à disposição de quem vai avaliar o sistema. Documento técnico ajuda a comparar o previsto, o construído e o que foi alterado ao longo do tempo.

Onde procurar primeiro.

1. Arquivo da administradora ou do condomínio: manual de uso, operação e manutenção, projetos disponíveis, memoriais, plantas da cobertura e registros de intervenções.
2. Construtora ou incorporadora: quando o condomínio não possui o material, vale solicitar os documentos disponíveis relacionados ao sistema original.
3. Arquivo municipal ou processo de aprovação: dependendo do município e do tipo de documento, pode haver plantas ou peças do processo original.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

"NÃO EXISTE" TAMBÉM É DADO

Registre por escrito onde o condomínio procurou e o que não foi localizado. A ausência de documentação muda a forma de investigar e evita que o técnico presuma que existe um projeto confiável disponível.

CHECKLIST RÁPIDO

[ ] Manual do edifício/condomínio

[ ] Projeto ou planta do sistema

[ ] Memorial descritivo

[ ] Planta da cobertura

[ ] Registros de intervenções anteriores

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

02 O que você consegue observar

03 Em que condições a fumaça aparece

Por que isso importa.

Uma ocorrência isolada conta pouco. Uma sequência bem registrada pode mostrar que o problema aparece sob determinadas condições. Esse padrão não é o diagnóstico, mas orienta quais hipóteses merecem ser testadas primeiro.

Peça ao morador para registrar, em cada ocorrência:

- data e horário;
- onde a fumaça ou o odor foi percebido;
- se havia churrasqueira em uso e, se souber, em qual unidade;
- se havia uso simultâneo de outras churrasqueiras;
- janelas e portas abertas ou fechadas;
- coifa, exaustor, ventilador ou outro equipamento ligado;
- vento forte, fraco ou mudança perceptível de direção, quando essa informação for conhecida;
- o que foi feito naquele momento e se a condição mudou.

Registre também os usos sem ocorrência.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

Saber quando alguém assou e nada aconteceu é útil porque ajuda a comparar situações parecidas com resultados diferentes.

> **REGRA PRÁTICA**
> *Não escreva apenas "voltou fumaça". Registre o contexto. Quanto melhor o contexto, menos a investigação depende de memória ou impressão.*

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

02 O que você consegue observar

04 Quantas unidades são realmente afetadas

Por que isso importa.

Uma reclamação pode ser pontual ou fazer parte de um padrão que aparece em outras unidades. Saber onde a fumaça é percebida, em quais andares e em quais situações ajuda a definir o alcance inicial da investigação e evita trabalhar apenas com a ocorrência mais recente ou mais insistente.

Como levantar.

Se a prumada for conhecida, consulte as unidades ligadas ao mesmo sistema. Se não for conhecida, comece pelas unidades acima e abaixo e confirme a relação pelo projeto ou com o profissional que fará a análise. Faça uma pergunta objetiva: "Você já percebeu fumaça ou odor relacionado ao uso das churrasqueiras? Quando?"

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

Unidade	Percebeu fumaça/odor?	Quando ocorreu?	Observação

O que este levantamento não faz.

Ele não define responsabilidade, culpa, obrigação de pagamento ou solução técnica. Esses temas dependem da causa identificada, dos documentos aplicáveis e, quando necessário, de avaliação técnica e jurídica.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

03 O que você consegue consultar

05 Que reformas ou alterações ocorreram

Porque isso importa.
Quando a ocorrência começa depois de anos de funcionamento normal, vale perguntar o que mudou. Uma reforma pode ser relevante para a investigação, mas não deve ser tratada automaticamente como causa.

O que procurar.
• mudança de posição ou geometria da churrasqueira;
• instalação de coifa, exaustor ou ventilador;
• alteração, fechamento ou revestimento de dutos e shafts;
• fechamento de varanda ou mudança significativa de ventilação do ambiente;
• intervenção na cobertura, terminais ou chaminés;
• reformas em unidades ligadas ao mesmo sistema ou muito próximas dele.

Por onde começar.
Use como marco a época em que as reclamações começaram. Consulte os registros de reforma e manutenção anteriores a esse período e amplie a busca se a data de início for incerta. Documentos de reforma podem existir nos arquivos do

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

condomínio conforme seus procedimentos e os requisitos técnicos aplicáveis, inclusive a ABNT NBR 16280 quando pertinente.

> **CUIDADO COM A CONCLUSÃO RÁPIDA**
> *"Houve reforma" não significa "a reforma causou o problema". O histórico serve para orientar a investigação e definir o que precisa ser inspecionado.*

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

03 O que você consegue consultar

06 O que já foi tentado e qual foi o resultado

Por que isso importa.
Cada intervenção anterior é parte do histórico do caso. Saber o que foi alterado, em que data e qual foi o efeito evita repetir decisões sem aprender com o que já aconteceu.

Como levantar.
• atas de assembleia e registros de manutenção;

• notas fiscais, propostas e ordens de serviço;

• relatórios, laudos, ART/RRT e fotos, quando existirem;

• relato do zelador, síndicos anteriores e moradores que acompanharam as intervenções;

• resultado percebido após cada tentativa: melhorou, piorou, mudou o padrão ou não houve diferença.

Como interpretar sem exagerar.
Uma tentativa que não resolveu o problema é uma evidência útil, mas não elimina sozinha uma hipótese. Por exemplo: trocar um terminal sem resultado pode indicar que o terminal não era a

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

causa principal - ou que havia mais de um fator envolvido. O importante é não apagar o histórico.

> **PERGUNTA-CHAVE**
> *"O que mudou depois desta intervenção?" Essa resposta costuma valer mais do que apenas saber quanto foi gasto.*

CHECKLIST RÁPIDO

[ ] O que foi feito
[ ] Quando foi feito
[ ] Quem executou
[ ] Documentos disponíveis
[ ] Resultado antes/depois

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

04 O que fazer com isso

07 Seu placar: quantas das 6 informações você já tem?

0 ou 1	Você ainda está reagindo mais à reclamação do que ao problema. Priorize fotos, documentação e um registro básico das ocorrências antes de autorizar uma correção definitiva - salvo situações de risco ou emergência.
2 a 4	Você já consegue melhorar muito o briefing. Complete o que falta e peça propostas com escopo escrito, deixando claro quando o serviço é de investigação e quando é de correção.
5 ou 6	Você já tem um dossiê inicial útil. Entregue esse material ao profissional que fará a avaliação e peça que as conclusões técnicas sejam registradas de forma compatível com o serviço contratado.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

O PLACAR NÃO É UM DIAGNÓSTICO

Ter seis informações não significa que o problema é simples, nem que uma avaliação técnica deixa de ser necessária. O placar mede apenas a qualidade do material disponível para começar a investigação.

O TESTE DE 3 MINUTOS

Você consegue explicar o caso inteiro em três minutos usando apenas a pasta da ocorrência? Se não consegue, provavelmente ainda faltam registros - não necessariamente uma nova intervenção.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

04 O que fazer com isso

08 Os próximos 7 dias

A proposta abaixo transforma o guia em uma pequena rotina de organização. Ajuste os prazos à realidade do condomínio e às regras de acesso do edifício.

Hoje:	Abra uma pasta física ou digital para a ocorrência. Liste os documentos já existentes e peça o que estiver faltando à administradora.
Dia 2	Organize, com acesso seguro e autorizado, as fotos da cobertura, terminais e unidade afetada.
Dias 3 e 4	Comece o registro das ocorrências e consulte as unidades potencialmente ligadas ao mesmo sistema.
Dias 5 e 6	Levante reformas, manutenções e intervenções anteriores relacionadas ao período em que o problema apareceu
Dia 7	Resuma tudo em uma página: onde ocorre, quando ocorre, quem é afetado, o que existe de documento, o que mudou e o que já foi tentado.

> **O OBJETIVO DO DIA 7**
> *Não é chegar a uma solução sozinho. É chegar a uma pergunta melhor, com informações suficientes para escolher o próximo passo e avaliar melhor o escopo de quem será contratado.*

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

Se você quiser ir além

Escolha o próximo passo pelo tipo de necessidade - não pelo tamanho da pressa.

Este guia organiza o começo. Depois dele, existem três necessidades diferentes. Separá-las evita comprar uma solução quando o que falta é método - ou tentar resolver sozinho um caso que precisa de investigação técnica.

1

Quer organizar a ocorrência com método?

Gestão de Ocorrências de Fumaça para Síndicos

Para estruturar registros, padronizar informações, avaliar propostas e conduzir o caso com documentação mais organizada.

2

Precisa investigar a causa?

DIFE - Diagnóstico Inteligente de Fumaça em Edifícios

Para uma investigação técnica estruturada do sistema, com checklist, inspeção, testes e organização das hipóteses e próximos passos.

3

O caso exige análise especializada?

Consultoria

Para situações que pedem discussão técnica direta, análise de documentos, definição de estratégia de investigação ou apoio em decisões de engenharia.

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.

EM CASO DE RISCO

Cheiro de gás, princípio de incêndio, corrosão severa, risco estrutural, risco elétrico ou qualquer situação potencialmente perigosa não deve aguardar esta rotina. Acione imediatamente os responsáveis e profissionais adequados.

Antes de quebrar, trocar peças ou autorizar uma obra, organize o problema.

Informação é uma das etapas mais baratas da decisão - e a base para definir o próximo passo.

ESTRUTURAS de FOGO

www.estruturasdefogo.com.br

© 2026 Estruturas de Fogo — Todos os direitos reservados.