

Laudo Técnico de Avaliação da Obra

1 - Considerações preliminares

1.1 - Finalidade

Tem o presente a finalidade de relatar as anomalias na edificação na parte interna e externa, e outras análises referentes às áreas comuns do Edifício, cuja denominação é um hospital Municipal, Localizado Rua Oziel Carneiro esquina com a Rua Major Curió, conforme vistoria efetuada in-loco em 20 de janeiro de 2021 visando apontar possíveis avarias no imóvel para fins locatórios.

2 – Características do Edifício objeto do presente estudo

Edifício construído no âmbito de atender as necessidades hospitalares, seja para fins comerciais ou públicos. Contendo dois pavimentos, sendo um Pavimento Térreo e o Pavimento Superior. Apresentando idade aparente de 15 anos de construção.

3 – Histórico apresentado

A edificação apresenta inúmeras patologias, tais como fissuras na pintura, deslocamentos do emboço/reboco e regiões (massa podre), avaria na parte elétrica, hidráulica, Sanitária e pavimentação das calçadas, nos acabamentos internos.

A causa preponderante para o surgimento da pulverulência (massa podre) e deslocamentos do emboço/reboco é a percolação continuada de umidade de dentro para fora, tais como : infiltrações nas parede de edificação, nas área internas do prédio conforme levantamento fotográfico.

A partir do momento em que a pulverulência do reboco aflorou (perfurou) o revestimento impermeável (tinta antiga) surgiram pontos vulneráveis que permitiram a infiltração das águas de chuva e das encanações agravando dessa forma a patologia pré-existente.

O agravamento das demais patologias (trincas e fissuras) se deu também devido a falta de manutenção no que dizem respeito à impermeabilização (pintura) externa que sofreu deterioração da camada impermeável (perda de resina da tinta) por calcinação devido ao tempo excessivo de exposição às intempéries, bem como o provável excesso de finos na argamassa de reboco e dosagem inadequada de aglomerante (cimento) e plastificante (cal hidratada), não descartando também, causas como as de movimentação estrutural devido à dilatação térmica. As avarias na parte elétrica têm por motivação a falta de manutenção periódica e imprevisto feito pelos ocupantes do prédio, que provavelmente não tem os conhecimentos necessários para tal atividade. As avarias nos revestimentos das paredes e piso, se ocasionou pelo tempo exposto sem manutenção, e o fim da vida útil dos materiais aplicados.

4 - Considerações sobre as áreas internas:

Não estando mais o revestimento (emboço/reboco) protegido da umidade externa e interna (umidade percolante devido a falhas de impermeabilização), o mesmo passou a absorver parte da água direta das chuvas e das áreas úmidas internas, sendo dessa forma submetido ao trabalho constante de dilatação e contração pelo ganho e perda de umidade de forma sequencial e constante ao longo dos anos.





Não obstante o edifício foi ganhando idade e tendo manutenção interna (vazamentos e defeitos e problemas na parte elétrica e hidráulica onde não houve substituição de peças), quase inexistente.

Ocorre nesse quesito que o edifício, pela sua idade aparente, sugere pontos não facilmente detectáveis (ocultos) de percolação de água de dentro para fora devido a infiltrações provenientes de rejuntas de banheiros e pequenos vazamentos nas redes internas de esgoto e água fria.

Dada a urgência de se efetuar uma reforma para garantir estabilidade da edificação contemplando a manutenção em toda a parte elétrica hidráulica e aplicação de uma nova pintura, a mesma deverá ser em cores claras por se tratar de um ambiente de saúde.

Descolamento com pulverulência e Eflorescência danos Elétricos.

Essas patologias deverão ocorrer de forma localizada e nas proximidades das áreas úmidas, banheiros, áreas de serviços, falhas em rufos e calhas da cobertura, no prazo médio de um a dois anos após o término da nova pintura. Nessa ocasião os pontos de umidade serão facilmente detectáveis devendo ser sanados nas áreas internas e a pintura refeita nesses pontos localizados, daí a necessidade técnica de aplicação da tonalidade clara, pois a mesma permitirá maior facilidade de retoques sem manchas de tonalidades diferenciadas.

Concomitantemente aos serviços de pintura ou em data imediatamente posterior ao seu término, o condomínio deverá contratar empresa especializada em impermeabilizações para os devidos reparos e estanqueidade das áreas úmidas internas e externas. Entende-se por áreas úmidas internas e externas os banheiros, lavanderias, cozinhas, prumadas de esgoto e água fria, pisos das sacadas, caixas externas de ar condicionado, soleiras das janelas e cobertura do edifício compreendendo calhas, rufos e condutores.

Danos localizado na Parte Elétrica.

As patologias da parte elétrica ocorreram por falta de manutenção adequada, sobre os dispositivos elétricos, onde a mesma encontra-se com improvisos nas afiações e dispositivos elétricos. Devido prolongado prazo sem reparos, e mudança de equipamentos com potencias diferentes da encontrada no local. As luminárias encontram-se com improvisos e lâmpadas queimadas, por terminar o seu prazo de vida útil. No local não foi encontrado DPS nos circuitos e também no barramento, facilitando os danos as luminárias e nos aparelhos interligados a rede elétrica.

5.- Conclusões e Considerações finais:

Pode-se constatar que o principal agente das anomalias previstas a serem apresentadas será a umidade de percolação inicialmente oculta proveniente das áreas úmidas internas da edificação, o qual deverá ser sanado pelo Proprietário. Fazendo os reparos necessários, por profissionais qualificado, nas infiltrações deverá ser tratadas para a normalização e funcionamento da edificação. Atento para o redimensionamento das partes elétricas e hidráulicas tendo em vista o longo prazo se reparos. Fazendo as adequações para atender as NBRs e RDC, necessárias para o funcionamento de um órgão de saúde. Toda a afiação deve ser reparada e troca dos dispositivos elétricos encontrados defasado na rede elétrica.

A edificação devesse ser avaliada para atender as normas de acessibilidade (NBR 9050), tendo em vista que ficara aberta a atendimento público, onde no local não foi encontrado acesso e adequações para PNE. Faz se necessário, a implantação de projeto e execução do SPCI

(Sistema de Combate a Incêndio). Não foi encontrado, itens de segurança em caso de incêndio, a ausência de rota de fuga, iluminação de emergência, placas de sinalização. Não foi encontrado no local SPDA (Sistema de Proteção de Descarga Atmosférica), faz se necessário implantar com urgência os dois itens citados.

Deve ser visto soluções ponto a ponto para os problemas encontrados no relatório fotográfico em anexo, e adequações para que se atenda as normas vigentes neste País.

Para efeito de manutenção preventiva o edifício deverá passar por reforma no máximo a cada 04 anos.

Encerramento

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 65 folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Referencias:

- *NBR 5410 Instalações elétricas de baixa tensão*
- *NBR 5413 Iluminância de interiores*
- *NBR 5626 Sistema Predial de Água Fria e Água Quente*
- *NBR 5160 Sistema Predial de Esgoto Sanitário*
- *NBR 7200 Revestimento de Parede e Teto*
- *NBR 13753 Revestimento e Piso Interno*
- *NBR 13754 Assentamento de Revestimento Cerâmico em Paredes Internas*
- *NBR 14136 Padronização de Tomadas e Plugues*
- *NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.*

Eldorado dos Carajás 25 de janeiro de 2021.


Marcelo Braga da Silva
Secretário de Planejamento
Portaria nº 014/2021


Jorzenillo Marques da Silva
Engenheiro Civil.
CREA: 902905


Jorzenillo Marques da Silva
Engenheiro Civil
CREA-PA 902905D
(94) 99166-9860