

PMOP/SMCP/DEPRU/RELATÓRIO 001/2021

Ouro Preto, 28 de setembro de 2021

Imóvel: Rua Santa Efigênia, 199 - Bairro Antônio Dias – Distrito Sede – Ouro Preto - MG

Proprietário: -

Assunto: Vistoria

Protocolo n°:

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Trata-se de uma edificação de dois pavimentos, com área construída aproximada de 170,50 m², sendo constituída por 13 cômodos com algumas áreas de circulação e uma área externa cimentada com canil. O piso predominante é em tabuado de madeira, sendo cerâmico em um dos quartos, na cozinha, banheiro e circulação, e piso em pedra ouro preto na área externa dos fundos. Os forros são de madeira, tipo pinus e laje rebocada e pintada. As janelas são todas em madeira e vidro, exceto as janelas da cozinha e banheiro que são basculantes em ferro e vidro, e as portas são todas em madeira. Há uma área externa que possui um portão, devido ao imóvel vizinho em uso.

OBJETIVO DA VISTORIA

Verificar as condições de estabilidade da edificação.

DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DOS PROCEDIMENTOS ADOTADOS

Realizamos vistoria no local em 16/09/2021, e a partir de inspeção visual e entrevista com os moradores, verificamos:

- Diversos elementos da edificação apresentam patologias, conforme pode-se observar no relatório fotográfico anexo;
- Em sua maioria, os elementos apresentam mau estado de conservação (forros em madeira, esquadrias, pintura, reboco das paredes internas e externas);
- Há trincas em paredes de alvenaria (trincas verticais na junção com os esteios e trinca inclinada que foi calafetada com argamassa de areia e cimento);
- Foram executadas intervenções com materiais incompatíveis com o sistema construtivo da edificação, objetivando corrigir problemas e/ou para adequações no imóvel, tais como uso de argamassa de cimento e areia;
- Há instalações improvisadas, principalmente as instalações elétricas;
- Há um anexo nos fundos da edificação construído em alvenaria convencional e estrutura de concreto armado que não possui telhado, estando sujeito a infiltrações;
- O manto do telhado existente encontra-se com grande parte das telhas danificadas, assim como as ripas, caibros, cachorros e tábuas de guarda-pó dos beirais.

O sistema construtivo da edificação e materiais utilizados apresentam grande heterogeneidade em relação à composição e configurações (paredes em pau-a-pique e estrutura em madeira, por exemplo, apresentam controle de execução reduzido em relação às dimensões, composição, método construtivo etc.), isto resulta em grande dificuldade em associar as patologias a problemas estruturais (movimentações da estrutura) ou superficiais (problemas dos elementos de vedação e cobertura). Portanto, as conclusões a seguir, referem-se ao provável comprometimento das estruturas, que aparentemente encontra-se em evolução devido à perda da função protetora dos elementos de cobertura e vedação.

CONCLUSÕES

Devido às características construtivas da edificação, as paredes laterais estão sujeitas à incidência direta de chuva, o que - aliado à falta de manutenção dos telhados e instalações - contribui para a rápida degradação dos elementos de vedação (paredes laterais).

A falta de manutenção e estágio avançado de deterioração dos elementos de vedação sujeitam os elementos estruturais às intempéries, causando risco de comprometimento da estabilidade da edificação em vista dos elementos estruturais em madeira serem susceptíveis à ação d'água (perda de resistência e aumento da susceptibilidade à ação de insetos xilófagos).

Há risco ao entorno (pedestres e moradores vizinhos) devido à possibilidade de queda de parte da alvenaria de fechamento (ou deslocamentos do revestimento) que se encontra em elevado estágio de degradação.

Há riscos de incêndio devido à falta de manutenção e improvisações na rede elétrica.

RECOMENDAÇÕES

O imóvel necessita de uma limpeza geral e **reforma emergencial** (substituição de vários esteios e madres, bem como serviços de reforma geral do telhado e construção de telhado nos fundos onde estão localizados o banheiro e a cozinha que possuem laje em péssimo estado e não possuem telhado).

Deve ser feita a manutenção da cobertura, incluindo a substituição das peças em avançado estado de degradação.

Deve ser feita a revisão da parte elétrica e hidráulica, bem como manutenção dos pisos em madeira tanto no térreo quanto no 2º pavimento.

Recomenda-se que se adotem medidas que visam aumentar a durabilidade da reforma, tais como colocação de manta impermeabilizante no telhado, tratamento da madeira contra ação de insetos xilófagos, uso de aditivos impermeabilizantes nas argamassas usadas, dentre outras recomendadas por profissionais habilitados em restauração.

Nilson Rodrigues

Engenheiro Civil – CREA MG 82.543/D
DEPRU – SMCP

Renilson M Santos

Engenheiro Civil – CREA: 68828/D

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imóvel:	Rua Santa Efigênia, Bairro Antônio Dias – Distrito Sede – Ouro Preto MG
Fotos:	Nilson Rodrigues



Foto 01 – Vista do Imóvel. Observa-se que a parede lateral apresenta estágio avançado de degradação.



Foto 02 – Vista do Imóvel



Foto 03: detalhe da parede lateral direita.



Foto 04: Detalhe da parede lateral esquerda.



Foto 05: Vista de degradação da parede lateral na divisa com a rua. Há indícios que os problemas podem ter origem em problemas na falta de manutenção das instalações hidráulicas.



Foto 06: Detalhe de instalações elétricas improvisadas



Foto 07: Detalhe de desprendimento do revestimento interno



Foto 08: Detalhe de uso de argamassa de cimento para calafetação de rachadura na parede em pau-a-pique



Foto 09: Detalhe de esteio apresentando sinais de deterioração



Foto 10: detalhe de esteio



Foto 11: detalhe do madeiramento do porão que apresenta sinais de deterioração



Foto 12: Detalhe de trinca na parede