MINAS GERAIS

CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRALVA

MEMORIAL DESCRITIVO DE PATOLOGIAS E NECESSIDADE DE REFORMA PREDIAL

Edifício sede da Câmara Municipal

R. Paiva Júnior, 48 - Centro, Pedralva - MG, 37520-000

Pedralva – MG

2026

Rua José Correa Cardoso nº 84, Itajubá – MG; Telefone de contato: 21-983109303; E-mail: MARINALMENDONCA@GMAIL.COM

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRALVA

MEMORIAL DESCRITIVO DE PATOLOGIAS E NECESSIDADE DE REFORMA PREDIAL

"Documento técnico integrante do processo licitatório para contratação de empresa especializada em serviços de engenharia/arquitetura, visando a execução de obras de reforma, manutenção e recuperação das patologias do Edifício Sede do Poder Legislativo Municipal."

Elaborado por: Marina Leal
Título profissional: Arquiteta e Urbanista
Registro profissional: CAU/RJ: 151657-4

Pedralva – MG

2026

Rua José Correa Cardoso nº 84, Itajubá – MG; Telefone de contato: 21-983109303; E-mail: MARINALMENDONCA@GMAIL.COM

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Umidade - Rampa de acesso 4
Figura 2 - Umidade – Rampa de acesso 5
Figura 3 – Trinca vertical – Plenário 6
Figura 4 – Ausência de rampa de acesso ao palco – Plenário 7
Figura 5 – Ausência de rampa de acesso ao palco – Plenário 7
Figura 6 – Forro – Plenário 8
Figura 7 – Manchas de infiltração - Plenário 9
Figura 8 – Instalações elétricas expostas 10
Figura 9 – Forro - Sala 1 11
Figura 10 – Manchas de infiltração - Sala 1 12
Figura 11 – Manchas de infiltração - Arquivo 13
Figura 12 – Manchas de infiltração - Corredor 14

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 1
2 OBJETIVO 2
3 METODOLOGIA DE INSPEÇÃO 3
4 LEVANTAMENTO DE PATOLOGIAS POR AMBIENTE 4

4.1 Pavimento térreo – 1° Pavimento 4

4.1.1 Rampa de acesso – Entrada 4
4.1.2 Plenário 5

4.2 Primeiro andar – 2° Pavimento 10

4.2.1 Sala presidência 10
4.2.2 Sala 1 11
4.2.3 Arquivo 12
4.2.4 Circulação 13

5 DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO E PROJETOS EXECUTIVOS 15
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS 17

Rua José Correa Cardoso nº 84, Itajubá – MG; Telefone de contato: 21-983109303; E-mail: MARINALMENDONCA@GMAIL.COM

INTRODUÇÃO

O presente Memorial Descritivo, elaborado pela empresa contratada Traço Leal Arquitetura, trata do levantamento detalhado de patologias, diretrizes de recuperação e especificações técnicas para a futura contratação da empresa responsável pela execução física das obras de reforma, manutenção corretiva e modernização do Edifício Sede da Câmara Municipal de Pedralva - MG. A edificação apresenta manifestações patológicas decorrentes da ação do tempo, falta de manutenção preventiva e falhas em sistemas construtivos que comprometem a sua integridade estrutural, a estética, a segurança dos usuários e a funcionalidade das atividades legislativas e administrativas.

A análise técnica visual identificou problemas críticos no sistema de cobertura, captação de águas pluviais, instalações elétricas e componentes de acessibilidade. A degradação observada exige intervenção imediata para sanar as causas e os efeitos das patologias apontadas, garantindo a conformidade do imóvel com as normas técnicas vigentes, em especial a ABNT NBR 5674 (Manutenção de edificações) e a ABNT NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

OBJETIVO

O objetivo deste documento é consolidar o levantamento de campo e o diagnóstico das manifestações patológicas que afetam o Edifício Sede da Câmara Municipal, servindo como base técnica para a futura licitação da empresa que executará as obras.

escopo de atuação e responsabilidade da Traço Leal Arquitetura limita-se ao mapeamento das anomalias prediais, ao desenvolvimento dos projetos executivos de arquitetura de interiores para a modernização dos espaços e ao posterior acompanhamento e fiscalização técnica dos serviços, que serão distribuídos por setores conforme descrito a seguir:

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

METODOLOGIA DE INSPEÇÃO

A metodologia adotada para a elaboração deste memorial consistiu em vistoria técnica in loco por meio de inspeção visual detalhada e registro fotográfico das anomalias construtivas existentes na edificação. Foram analisados os elementos estruturais, vedações verticais (paredes), sistemas de cobertura, escoamento de águas pluviais, revestimentos e instalações acessíveis.

A avaliação seguiu as diretrizes básicas de engenharia diagnóstica, classificando as manifestações patológicas de acordo com seus sintomas e potenciais riscos à estrutura e aos usuários. A partir do diagnóstico visual, foram determinadas as intervenções necessárias para a recuperação da infraestrutura predial, visando restabelecer as condições ideais de habitabilidade e segurança do imóvel.

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

LEVANTAMENTO DE PATOLOGIAS POR AMBIENTE

Nesta seção, apresentam-se de forma detalhada as manifestações patológicas diagnosticadas no edifício sede do Poder Legislativo. Para garantir a clareza técnica, a adequada localização e a perfeita compreensão das anomalias pela comissão licitatória e pelas futuras empresas proponentes, o relatório foi estruturado por meio da divisão cronológica dos ambientes, acompanhado do respectivo registro fotográfico de cada ocorrência.

4.1 Pavimento térreo – 1° Pavimento

4.1.1 Rampa de acesso – Entrada

- Patologia: Umidade

  Na rampa de acesso na entrada do edifício foi encontrada presença de manchas de umidade ascendente e destacamento de pintura/reboco na base das paredes externas que circundam a rampa de acesso principal do edifício.
- Causa provável: Ausência ou falha no sistema de impermeabilização das vigas de baldrame e alvenarias de embasamento, permitindo que a umidade do solo suba por capilaridade (umidade ascendente).

Figura 1 - Umidade - Rampa de acesso



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

Figura 2 - Umidade – Rampa de acesso



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

4.1.2 Plenário

- Patologia 1: Manchas de infiltração, bolores e descolamento do revestimento argamassado nos rodapés e bases das paredes periféricas do salão principal.

- Causa provável: Ausência ou falha no sistema de impermeabilização das vigas de baldrame e alvenarias de embasamento, permitindo que a umidade do solo suba por capilaridade (umidade ascendente).

- Patologia 2: Presença de uma trinca vertical pronunciada na interface de união entre duas paredes de alvenaria, localizada na cota superior (junto ao nível do teto do salão).

- Causa provável: Concentração de tensões por movimentação térmica diferencial das alvenarias ou ausência de amarração estrutural adequada na junção dos panos de parede.

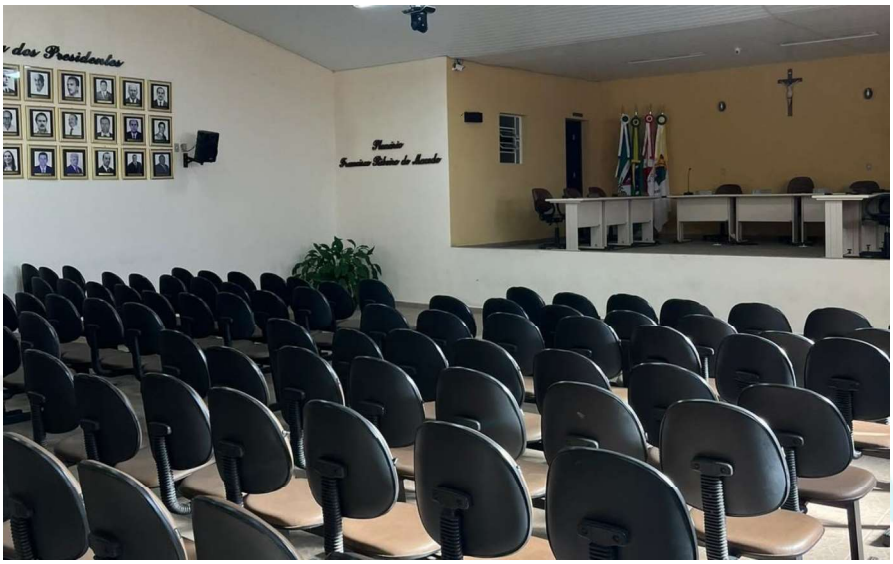
Figura 3 – Trinca vertical – Plenário



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

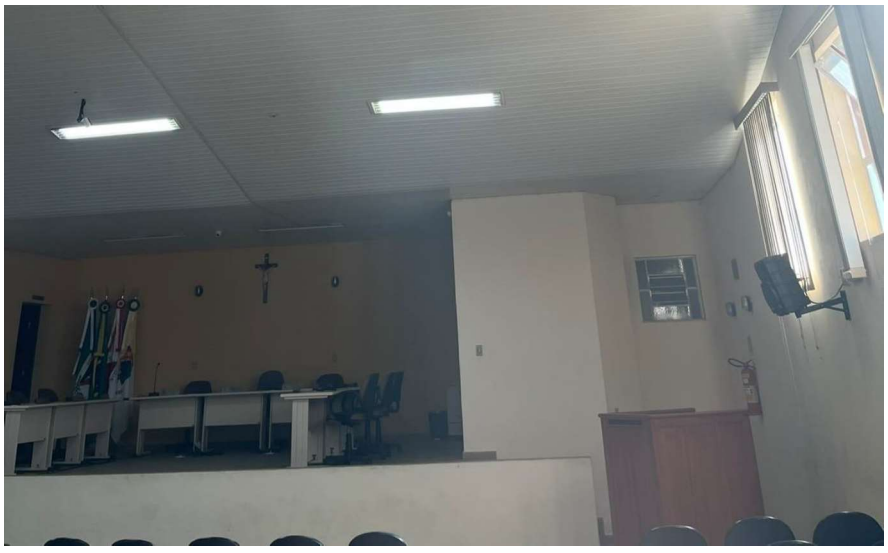
- Acessibilidade: Inexistência de rampa de acesso permanente ligando o piso do salão ao nível elevado da Mesa Diretora (palco do plenário).
- Causa: Desconformidade com a legislação federal e com a norma técnica ABNT NBR 9050, caracterizando barreira arquitetônica para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Figura 4 – Ausência de rampa de acesso ao palco – Plenário



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

Figura 5 – Ausência de rampa de acesso ao palco – Plenário



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

- Forro: Sistema de forro existente em avançado estado de depreciação estética e funcional, com placas desalinhadas, deformadas e desgastadas.
- Causa provável: Fim da vida útil do material combinada com a ação de umidade histórica na região interna.

Figura 6 – Forro – Plenário



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

- Águas pluviais: Marcas severas de infiltração e manchas escuras descendo pelas paredes internas, originadas no encontro com a cobertura.
- Causa provável: Transbordamento crônico por subdimensionamento de calhas, inclinação inadequada nas calhas ou perfuração no sistema de calhas e condutores do telhado, provocando o refluxo e a percolação da água da chuva para o interior do Plenário.

Figura 7 – Manchas de infiltração - Plenário



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

- Instalações elétricas: Condutores e fiação elétrica distribuídos sobre a estrutura do forro sem qualquer tipo de proteção mecânica ou isolamento perimetral (fios expostos).
- Causa: Execução de instalações em desacordo com as prescrições de segurança da norma ABNT NBR 5410, gerando riscos severos de curto-circuito e incêndio devido à ausência de eletrodutos antichama.

Figura 8 – Instalações elétricas expostas



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

4.2 Primeiro andar – 2° Pavimento

4.2.1 Sala presidência

- Forro: Sistema de forro existente em avançado estado de depreciação estética e funcional, com placas desalinhadas, deformadas e desgastadas.
- Causa provável: Fim da vida útil do material combinada com a ação de umidade histórica na região interna.

Figura 9 – Forro - Sala 1



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

4.2.2 Sala 1

- Águas pluviais: Marcas severas infiltração e manchas escuras descendo pelas paredes internas, originadas no encontro com a cobertura.
- Causa provável: Infiltração por percolação proveniente do mesmo sistema de calhas defeituoso que afeta o Plenário, uma vez que compartilham da mesma projeção de cobertura.
- Forro: Sistema de forro existente em avançado estado de depreciação estética e funcional, com placas desalinhadas, deformadas e desgastadas.
- Causa provável: Fim da vida útil do material combinada com a ação de umidade histórica na região interna.

Figura 10 – Manchas de infiltração - Sala 1



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

4.2.3 Arquivo

- Águas pluviais: Marcas severas infiltração e manchas escuras descendo pelas paredes internas, originadas no encontro com a cobertura.
- Causa provável: Infiltração por percolação proveniente do mesmo sistema de calhas defeituoso que afeta o Plenário, uma vez que compartilham da mesma projeção de cobertura.

- Forro: Sistema de forro existente em avançado estado de depreciação estética e funcional, com placas desalinhadas, deformadas e desgastadas.
- Causa provável: Fim da vida útil do material combinada com a ação de umidade histórica na região interna.

Figura 11 – Manchas de infiltração - Arquivo



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

4.2.4 Circulação

- Marcas infiltração: Estrutura de suporte e vigamento de madeira que sustenta a caixa d'água principal encontra-se em estágio avançado de apodrecimento e

perda de rigidez mecânica, apresentando deformação estrutural visível, causando a inclinação da caixa d'água e seu transbordamento. O estado atual gera risco iminente de tombamento do reservatório, o que causaria o colapso do forro e inundação das salas administrativas.

- Causa provável: Exposição contínua a vazamentos ou umidade confinada no sótão.

Figura 12 – Manchas de infiltração - Corredor



Fonte: Traço Leal Arquitetura (2026)

DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO E PROJETOS EXECUTIVOS

As anomalias e desconformidades mapeadas neste documento servem como base obrigatória para subsidiar as próximas etapas de engenharia e arquitetura. Com o objetivo de entregar uma solução integral e segura para a futura licitação de obras, a Traço Leal Arquitetura assume a autoria e o desenvolvimento dos seguintes projetos executivos complementares:

- Metodologia de Tratamento de Umidade nos Rodapés: Indicação do procedimento técnico exato para a erradicação da umidade ascendente por capilaridade observada nas bases das paredes do Plenário e da rampa. O documento especificará o processo de remoção do reboco comprometido, a altura de corte da alvenaria e a aplicação de sistemas químicos de impermeabilização.
- Metodologia de Tratamento de Trinca Estrutural: Detalhamento do método corretivo para a trinca localizada na interface de união entre as duas paredes do Plenário
- Projeto Arquitetônico de Interiores: Soluções de modernização estética, novo layout do Plenário, ergonomia, especificações de acabamentos e o projeto detalhado da nova rampa de acessibilidade do palco (em estrito atendimento à ABNT NBR 9050).
- Projeto Estrutural da Base do Reservatório (Madeira): Dimensionamento e detalhamento estrutural de uma nova base de sustentação para a caixa d'água principal utilizando peças de madeira de lei de alta resistência mecânica. O projeto especificará as seções das vigas, os nós de ligação, o sistema de distribuição de carga sobre as paredes/lajes e, obrigatoriamente, a aplicação de tratamento químico preservativo (autoclave, cupinicida e impermeabilizante hidrofugante).
- Projeto Estrutural de Forros: Detalhamento do sistema de paginação, tirantes e perfis estruturais para a fixação do novo forro do Plenário e salas administrativas, garantindo estabilidade e nivelamento.

- Projeto Águas Pluviais (Telhado e Calhas): Redimensionamento completo do telhado, incluindo o cálculo de vazão pluvial, dimensionamento de novas calhas, rufos e condutores verticais para absorver com folga o volume de água da chuva e estancar de forma definitiva as infiltrações.
- Fiscalização Técnica: Durante a execução física das obras por parte da construtora vencedora do futuro certame, a Traço Leal Arquitetura atuará no acompanhamento e na fiscalização técnica, garantindo a fiel execução de todos os projetos e tratamentos detalhados acima.

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Memorial Descritivo cumpre o papel de diagnosticar a situação física atual do Edifício Sede da Câmara Municipal e fundamentar tecnicamente as soluções que serão propostas no pacote de projetos executivos da Traço Leal Arquitetura.

Fica evidente a necessidade de intervenção imediata, sobretudo nas estruturas do reservatório e na macrodrenagem do telhado, visando preservar o patrimônio público e garantir a integridade física de servidores e cidadãos. Todos os projetos estruturais e de interiores complementares a este memorial serão entregues prontos para integrar o edital de concorrência pública.

gov.br
Documento assinado digitalmente
MARINA LEAL MENDONCA
Data: 13/08/2026 13:34:05-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

TRAÇOLEAL
ARQUITETURA & URBANISMO

TRAÇO LEAL ARQUITETURA
Marina Mendonça Leal
Arquiteta e Urbanista
CAU RJ 151657-4
Responsável Técnico(a) pelos Diagnósticos e Projetos Executivos