

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA

Interessado: Câmara de Vereadores de Campo Bom/RS

Endereço: Rua Lima e Silva, 68 – Centro, Campo Bom/RS

1. Objetivo

Este relatório tem como finalidade apresentar um relato técnico da situação atual do prédio em análise, por meio de registros fotográficos e descrição das manifestações patológicas observadas, com o intuito de alertar as autoridades competentes sobre a necessidade de elaboração de um projeto de manutenção geral da edificação.

2. Caracterização da Edificação

A construção em análise é composta por uma edificação de uso misto (comercial/industrial), com sistema estrutural híbrido:

- **Fundações, pilares e vigas:** em concreto armado
- **Cobertura:** estrutura metálica e telhas metálicas
- **Fechamento:** alvenaria de tijolos cerâmicos

2-1. Galeria de Fotos

No âmbito da contextualização do prédio, na Figura 1 é apresentada a vista superior do prédio e na Figura 2 é apresentado imagem com a vista frontal do prédio.

Figura 1 – Vista superior do prédio



Figura 2 – Vista frontal do prédio



Figura 3 – Vista interna onde se observa pontos de umidade no piso.



Figura 4 – Vista interna, região com manchas de umidade na parede e no forro, que sinalizam ocorrências de infiltração proveniente da cobertura.



Figura 5 – Vista externa, fundos da edificação, onde observa-se manchas de umidade na parede, indicação 1. Sistema de Para Raios rompido, indicação 2. Tubulação de coleta de água de chuva proveniente do telhado rompida, indicação 3.

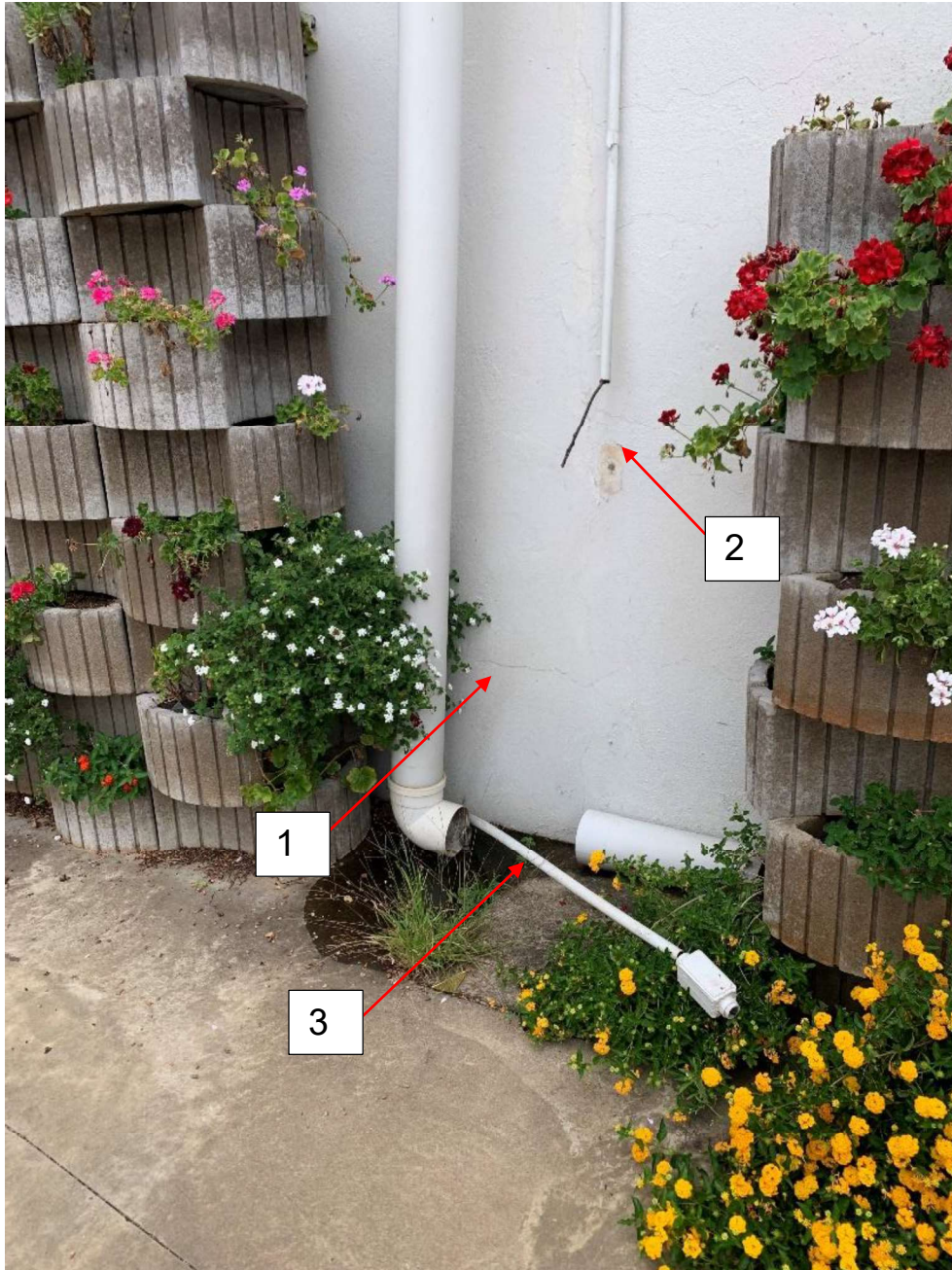


Figura 6 – Vista externa, fundos da edificação, onde observa-se, fissuras na vertical, indicação 1. Sistema condutor do para raios (SPDA) rompido, indicação 2. Fissuras na horizontal, indicação 3.

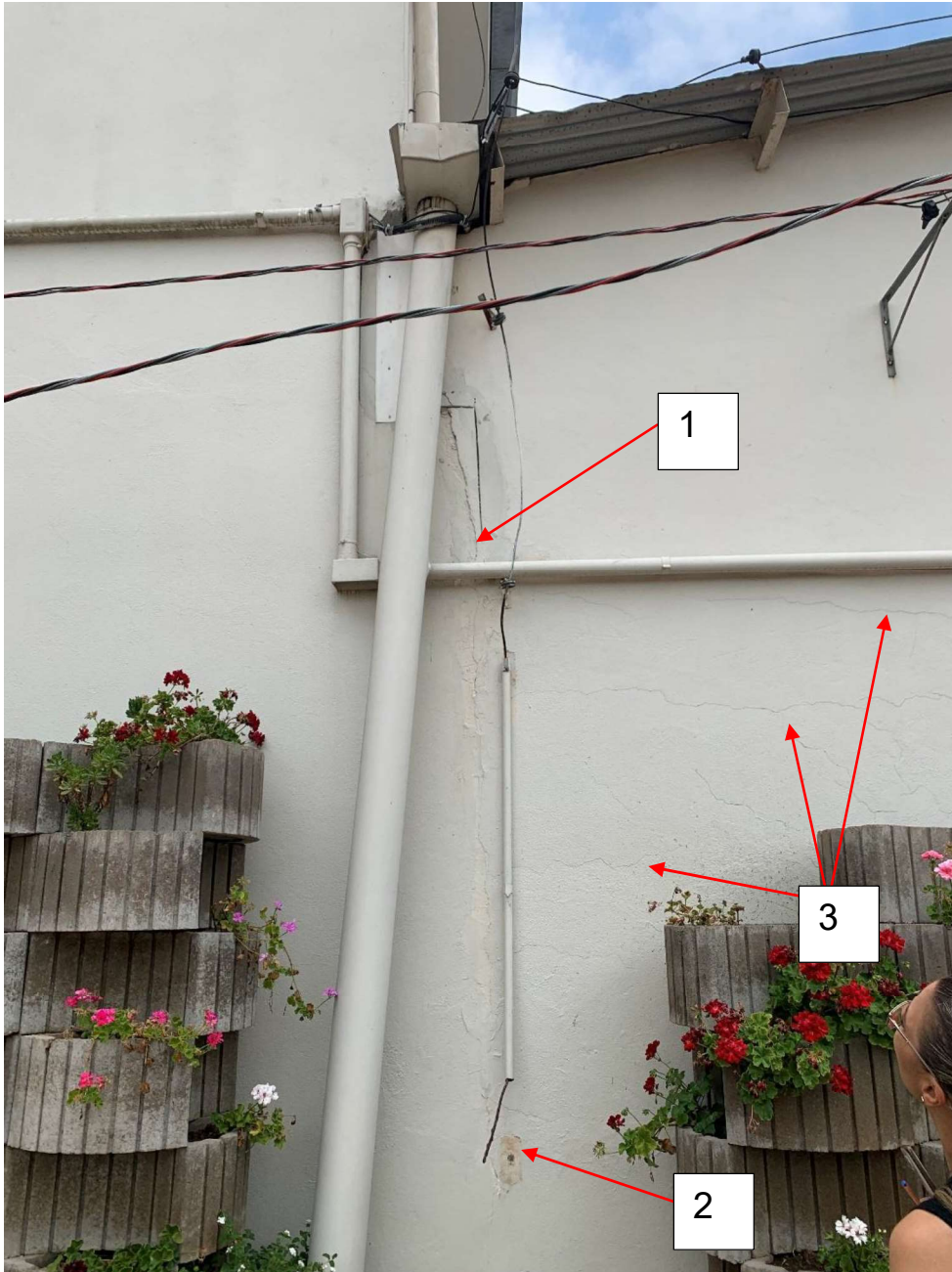


Figura 7 – Vista externa, fundos da edificação, onde observa-se fissuras nas paredes, indicação 1, tubulação de coleta de água de chuva do telhado danificada, indicação 2.

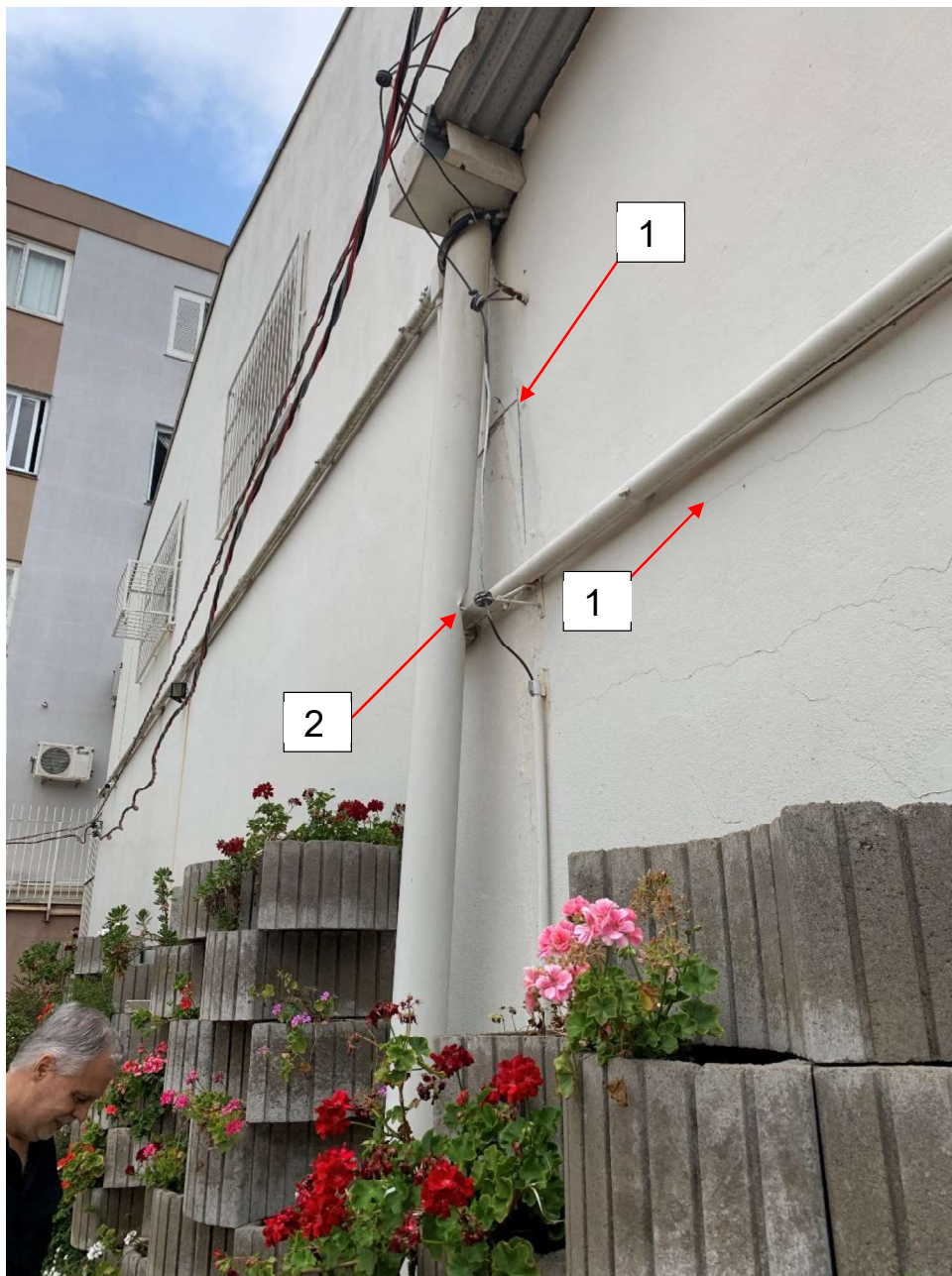


Figura 8 – Vista externa, fundos da edificação, onde observa-se pintura com bolhas e escamação, indícios da presença de umidade.



Figura 9 – Vista externa, fundos da edificação, onde observa-se tubulação pluvial rompida.



Figura 10 – Vista externa, fundos da edificação, onde observa-se tubulação pluvial rompida.



Figura 11 – Vista externa. Fundos da edificação, onde observa-se pintura com bolhas, indícios da presença de umidade.



Figura 12 – Vista interna, região da arquibancada, onde observa-se tubulação do dreno do ar-condicionado aparente.



Figura 13 – Vista da parede dos fundos da edificação, face interna, localizada na divisa leste onde observa-se placas cerâmicas com alteração de cor, sinais que indicam presença de umidade.



Figura 14 – Vista da parede dos fundos da edificação, face interna, localizada na divisa leste onde observa-se placas cerâmicas com alteração de cor, sinais que indicam presença de umidade.





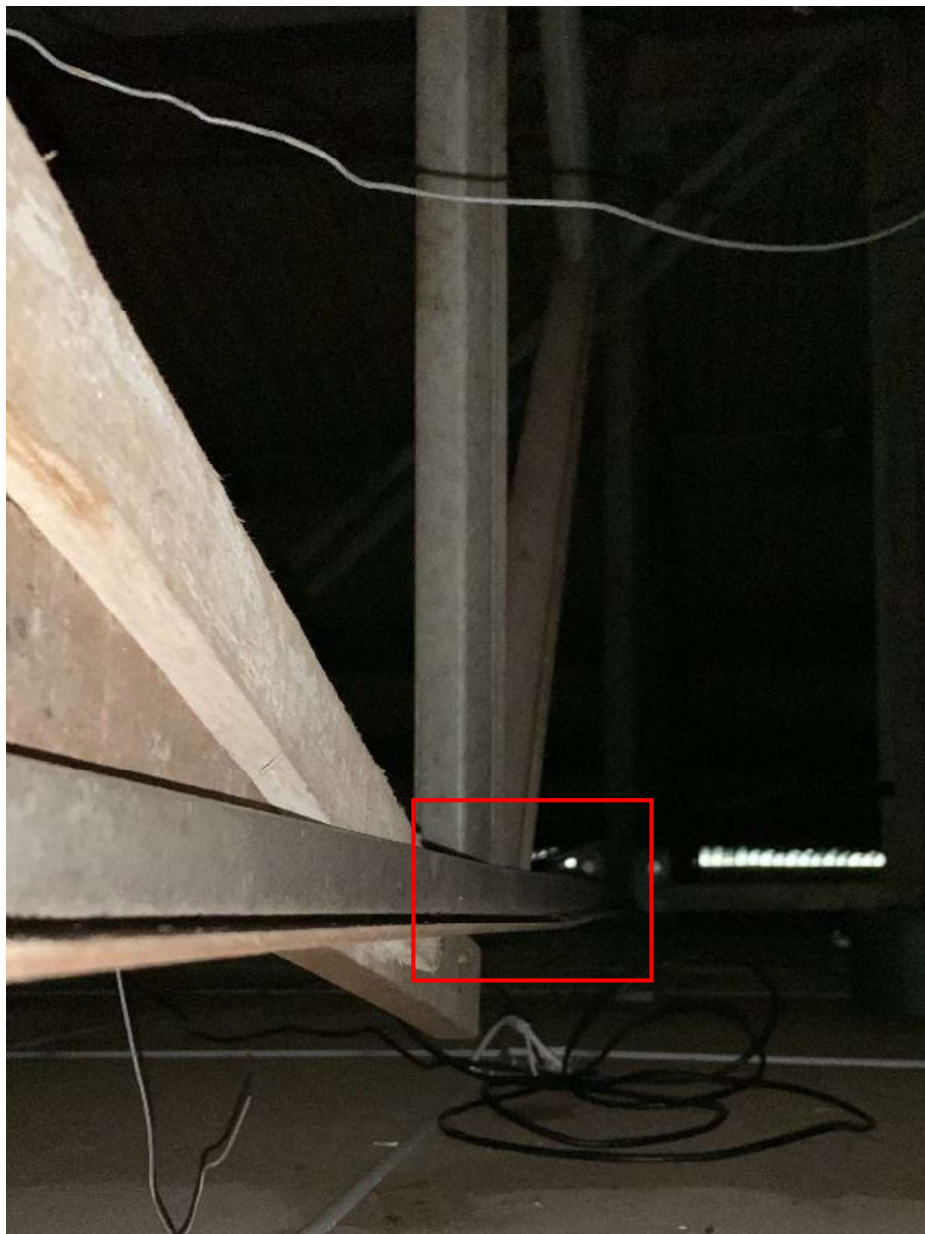
Figura 15 - Vista geral da estrutura metálica da cobertura



Figura 16 - Vista da treliça central da estrutura metálica da cobertura



Figura 17 - Vista do banzo inferior treliça metálica de uma água, com flambagem. Sinais que a estrutura metálica está no limite de carga.



3. Situação Atual

Com base nas inspeções visuais e registros fotográficos (Figuras 1 a 17), foram identificadas as seguintes condições:

- **Umidade interna:** manchas em paredes e forros, presença de infiltrações e danos nas pinturas externas.
- **Sistema de drenagem pluvial:** tubulações rompidas e desconectadas, comprometendo o escoamento da água da cobertura.

- **Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA):** para-raios rompido, expondo a edificação a riscos elétricos.
- **Revestimentos externos:** pintura com escamação e bolhas, além de fissuras nas paredes.
- **Estrutura metálica da cobertura:** necessidade de inspeção detalhada para verificar corrosão e integridade geral dos perfis metálicos.

4. Riscos Identificados

- **Estruturais:** fissuras e infiltrações podem comprometer a durabilidade do concreto e da alvenaria.
- **Funcionais:** falhas no sistema pluvial geram acúmulo de água e infiltrações internas.
- **Segurança:** ausência de funcionamento adequado do para-raios representa risco aos ocupantes.
- **Saúde:** umidade favorece proliferação de fungos e mofo, prejudicando a salubridade dos ambientes.

5. Recomendações

1. **Manutenção imediata:**
 - Reparar tubulações pluviais.
 - Reinstalar e regularizar o sistema de para-raios.
2. **Tratamento das infiltrações:**
 - Impermeabilização das paredes.
 - Revisão da cobertura metálica e pontos de vedação.
3. **Recuperação dos revestimentos:**
 - Remoção das áreas com escamação e bolhas na pintura.
 - Extinção da origem da umidade
 - Repintura com produtos adequados e resistentes à umidade.
4. **Inspeção estrutural:**
 - Avaliação técnica detalhada das fissuras.
 - Verificação da estrutura metálica quanto à corrosão e capacidade de carga.
5. **Plano de manutenção preventiva:**
 - Estabelecer cronograma periódico de inspeções e reparos.
 - Garantir a conservação e prolongar a vida útil da edificação.

6. Conclusão


A vistoria realizada evidencia que o prédio da Câmara de Vereadores de Campo Bom/RS apresenta diversas manifestações patológicas construtivas que comprometem sua funcionalidade, e salubridade. Recomenda-se a elaboração de um projeto de manutenção geral, abrangendo reparos imediatos e medidas preventivas, a fim de assegurar a integridade da edificação e o bem-estar dos usuários.

7. Observações

- CONTENDO 18 PÁGINAS, OS RESULTADOS AQUI APRESENTADOS NÃO PODEM SER UTILIZADOS INDISCRIMINADAMENTE, SENDO VÁLIDOS SOMENTE NO ÂMBITO DESTE DOCUMENTO, SENDO VEDADA SUA REPRODUÇÃO PARCIAL.
- A GENERALIZAÇÃO DOS RESULTADOS PARA QUALQUER LOTE/UNIVERSO SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO CLIENTE.
- IMPORTANTE DESTACAR QUE OS RESULTADOS APRESENTADOS NESTE RELATÓRIO SÃO VÁLIDOS SOMENTE AOS ITENS INSPECIONADOS.
- ESTE RELATÓRIO FOI DESENVOLVIDO POR INICIATIVA DA CONTRATADA E CONTEMPLA O PARECER TÉCNICO DOS SUBSCRITORES, ELABORADO COM BASE NOS CRITÉRIOS DA ABNT NBR 16230.
- ESTE RELATÓRIO POSSUI VALIDADE DE 1 ANO.

Sem mais,

Campo Bom, 24 de abril de 2026

Documento assinado digitalmente
 VINICIUS DE KAYSER ORTOLAN
Data: 27/04/2026 11:07:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável Técnico
Eng. Civil Vinicius Ortolan, Dr.
CREA/RS 198.671