

PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDO DE BULHÕES

LAUDO TÉCNICO DE CARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL

HOSPITAL SÃO VICENTE DE PAULA

RUA ZECA LOUZA, Nº 162, LEOPOLDO DE BULHÕES - GOIÁS

LEOPOLDO DE BULHÕES-GOIÁS

JULHO DE 2025

LAUDO DE CARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL

HOSPITAL SÃO VICENTE DE PAULA

1. Introdução

Este laudo tem como objetivo apresentar a caracterização técnica do imóvel Hospital São Vicente de Paula, localizado na Rua Zeca Louza, nº 162, na cidade de Leopoldo de Bulhões - Goiás. O imóvel situado entre o Laboratório Genese e o CRAS - Centro de Referência de Assistência Social, próximo ao centro da cidade, com acesso único pela Rua Zeca Louza.

2. Identificação do Imóvel

- Endereço: Rua Zeca Louza, nº 162, Leopoldo de Bulhões – Goiás;
- Ano da construção: 1985;
- Área do terreno: 600 m² (20m de frente e fundos por 30m laterais);
- Área construída: 435 m²;
- Dependências: 25 cômodos distribuídos em recepção, consultórios, secretaria, ambulatório, sala de raio X, laboratório, berçário, sala de parto, sala de cirurgia, sala de esterilização, quarto de médico plantonista, cozinha, rouparia, sala de serviço, farmácia, apartamentos, enfermarias e quartos;



Foto: Localização do Hospital

3. Metodologia

A metodologia adotada para a elaboração deste laudo baseou-se em inspeção visual direta in loco, realizada com o objetivo de identificar e registrar as condições físicas e funcionais dos ambientes do imóvel. A vistoria foi efetuada de forma não destrutiva, sem utilização de equipamentos específicos de medição, ensaios laboratoriais ou sondagens.

Os registros foram realizados por meio de dispositivo móvel (smartphone), com captura de fotografias e vídeos, visando documentar fielmente o estado de conservação, os tipos de acabamentos, esquadrias, instalações e demais elementos construtivos observados.

As informações aqui apresentadas refletem as condições aparentes dos ambientes no momento da vistoria, podendo haver limitações quanto à identificação de patologias ocultas ou falhas internas não perceptíveis à observação externa.

4. Caracterização de Ambientes

4.1. Entrada Principal (Estacionamento)

- Piso: Concreto desempenado, apresenta fissuras generalizadas;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço rebocada e pintada com tinta texturizada, apresenta pintura antiga;
- Teto: Não se aplica;
- Esquadrias: Janelas metálicas com vidro, portas metálicas com vidro, portões metálicos, apresentam ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias refletoras;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais, fissuras na fachada, infiltrações e mofo.



Foto: Fachada frontal.

4.2. Recepção

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com látex PVA;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, porta metálica com vidro, apresentam ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais, algumas fiações soltas.

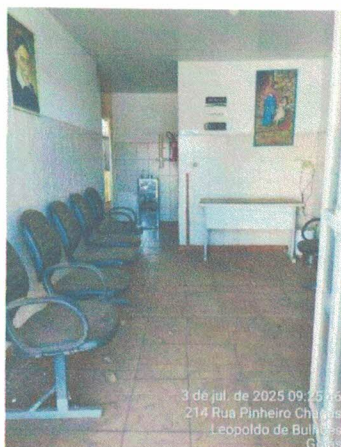


Foto: Recepção

4.3. Sanitários da Recepção

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com látex PVA;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, porta metálica com vidro, apresentam ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional, bacia sanitária, lavatório com coluna;
- Observações: Ausência de portas, ausência de revestimento cerâmico na parte externa.

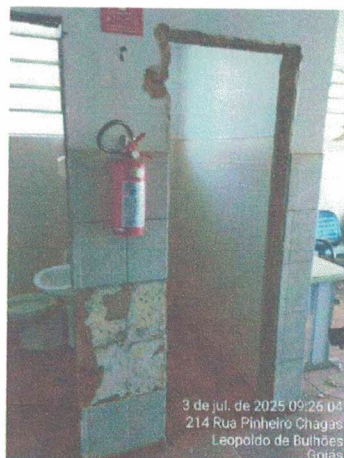


Foto: Sanitários da Recepção.

4.4. Circulação 01

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.



Foto: Circulação 01.

4.5. Consultório 01

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.



Foto: Consultório 01.

4.6. Consultório 02

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.

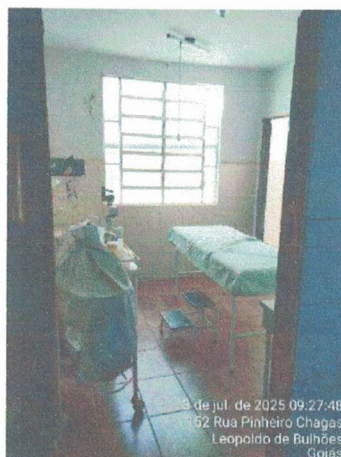


Foto: Consultório 02.

4.7. Consultório 03

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela metálica com vidro;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral bom, sem problemas aparentes.

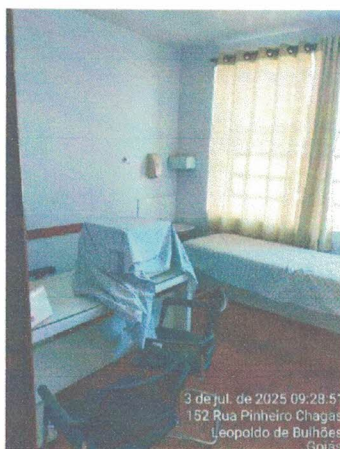


Foto: Consultório 03.

4.8. Diretoria

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela metálica com vidro;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral bom, pintura da porta de madeira ausente.

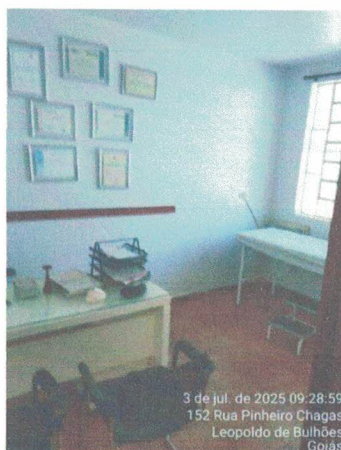


Foto: Diretoria.

4.9. Jardim de Inverno

- Piso: Grama Artificial, apresenta falhas no cobrimento;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Não se aplica;
- Esquadrias: Porta divisória e janelas metálicas, apresentam ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Não se aplica;
- Observações: estado geral ruim, com desgastes em vários aspectos.

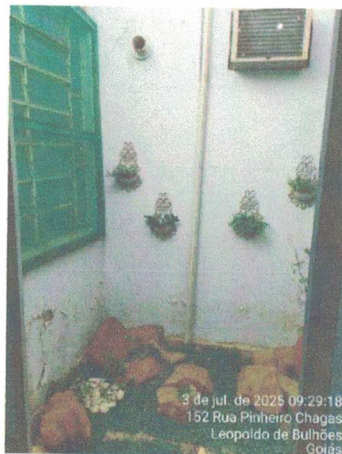


Foto: Jardim de Inverno.

4.10.Secretaria

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela metálica com vidro;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, pintura da porta de madeira ausente, fiações soltas.

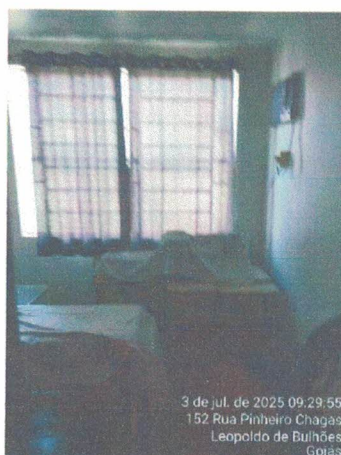


Foto: Secretaria.

4.11.Quarto de médico plantonista

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.



Foto: Quarto de médico plantonista.

4.12.Quarto 01

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.



Foto: Quarto 01.

4.13.Sanitário Quarto 01

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional, bacia sanitária, lavatório com coluna e chuveiro;
- Observações: Ausência de porta.



Foto: Sanitário Quarto 01.

4.14.Circulação Externa

- Piso em concreto desempenado, apresenta fissuras generalizadas;
- Paredes: Alvenaria em tijolo pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Não se aplica;
- Esquadrias: Não se aplica;
- Instalações: Não se aplica;
- Observações: estado geral ruim, alvenaria danificada, vegetações crescentes em todo perímetro.

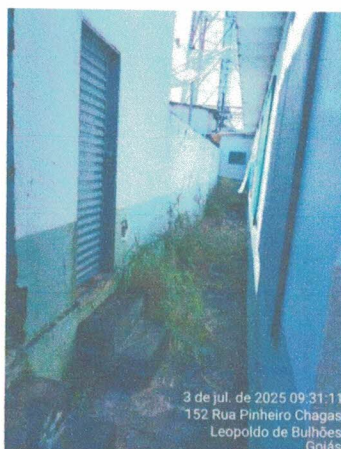


Foto: Circulação externa.

4.15.Circulação 02

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Não se aplica;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.

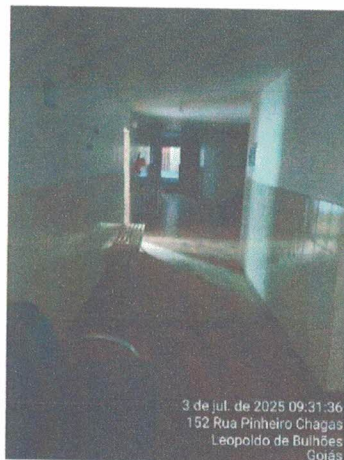


Foto: Circulação 02.

4.16.Copa

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo, infiltrações e falhas no acabamento;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.

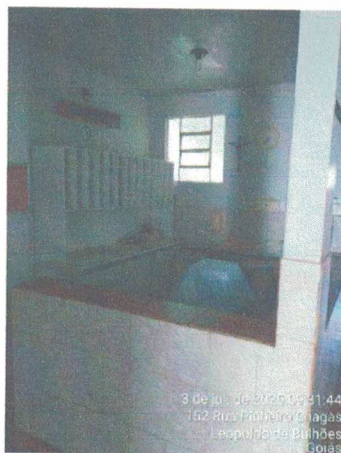


Foto: Copa.

4.17.Quarto 02

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional, pia;
- Observações: Ausência de porta.



Foto: Quarto 02.

4.18.Enfermaria 01

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.

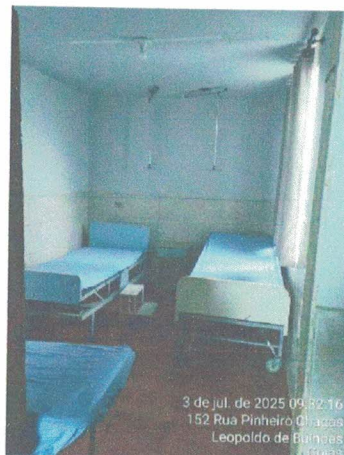


Foto: Enfermaria 01.

4.19. Berçário

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito e divisórias em *drywall*, ambos sem problemas aparentes;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA.
- Esquadrias: Porta divisória;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral bom.



Foto: Berçário.

4.20.Circulação 03

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta divisória;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional e expurgo;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.



Foto: Circulação 03.

4.21.Sala de Parto

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta divisória e janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.

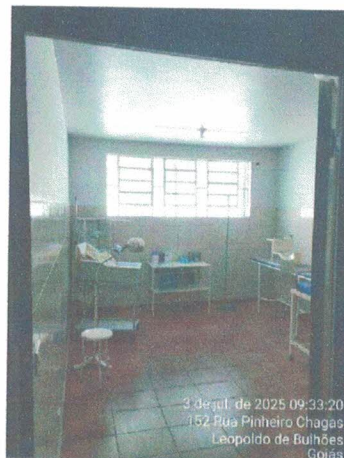


Foto: Sala de parto.

4.22.DML

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito e divisória em *drywall*;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA;
- Esquadrias: Porta sanfonada em PVC;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral bom.



Foto: DML.

4.23.Sala Cirúrgica

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até a altura do pé direito;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta divisória e janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.



Foto: Sala Cirúrgica.

4.24.Sala de Esterilização

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito e divisória em *drywall*, a alvenaria apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta sanfonada em PVC e janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;

- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.



Foto: Sala de Esterilização.

4.25. Vestiário

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito e divisória em *drywall*, a alvenaria apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta sanfonada em PVC e janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.

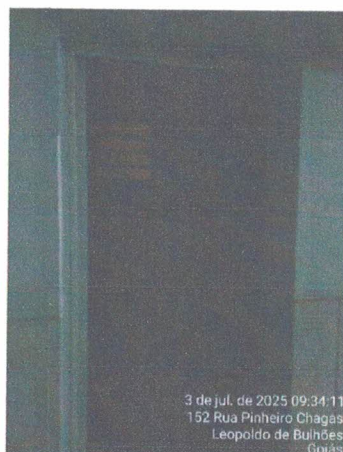


Foto: Vestiário.

4.26.Apartamento

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.

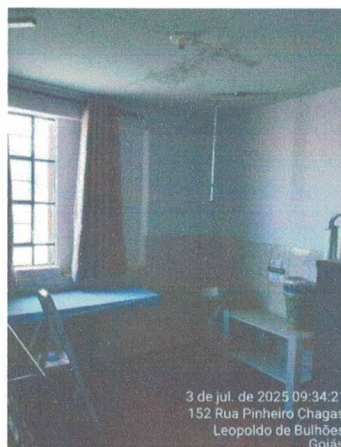


Foto: Apartamento.

4.27.Circulação 04

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Não se aplica;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.

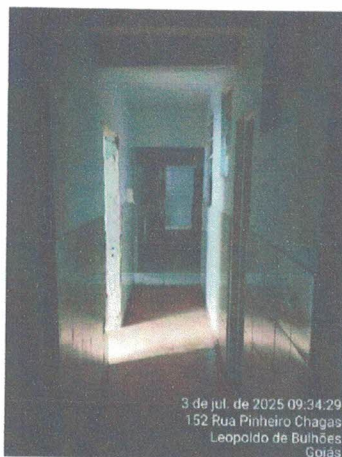


Foto: Circulação 04.

4.28.Ambulatório

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.

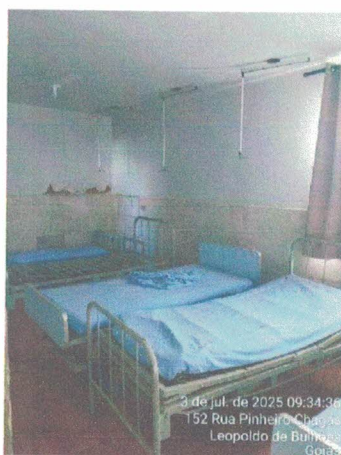


Foto: Ambulatório.

4.29.Cozinha

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até 1,50 metros de altura, pintada com tinta látex PVA até a altura do pé direito, apresenta pintura antiga e infiltrações;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Janela metálica com vidro, apresenta ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional;
- Observações: Ausência de porta.



Foto: Cozinha.

4.30.Sanitário de Funcionários

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até a altura do pé direito;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta metálica, porta sanfonada e janela metálica com vidro, as janelas apresentam ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional, bacia sanitária, lavatório com coluna;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.



Foto: Sanitário de Funcionários.

4.31.Rouparia

- Piso: Cerâmica comum, em estado regular;
- Paredes: Alvenaria em tijolo maciço revestida com cerâmica até a altura do pé direito;
- Teto: Forro de gesso corrido pintado com tinta látex PVA, apresenta mofo e infiltrações;
- Esquadrias: Porta metálica e janela metálica com vidro, as janelas apresentam ferrugem e pintura antiga;
- Instalações: Luminárias bulbo convencional e máquina de lavar;
- Observações: estado geral regular, com desgastes pontuais.



Foto: Rouparia.

5. SITUAÇÃO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS

Durante a vistoria técnica foi possível constatar a presença de patologias construtivas relevantes. Verificou-se a ocorrência de infiltrações generalizadas, notadamente na marquise da fachada principal, ao longo de todas as paredes externas e também no muro de divisa lateral. Essas infiltrações apresentam-se por meio de manchas de umidade, descascamento da pintura e presença de eflorescências, indicando a ação contínua de água pluvial sem o devido escoamento ou vedação.

Internamente, grande parte dos ambientes apresentam infiltrações em paredes e tetos, com ocorrência de mofo, especialmente em áreas com pouca ventilação natural. As superfícies apresentam-se com manchas escuras, odor característico e aspecto deteriorado, sugerindo falhas na impermeabilização e/ou em calhas, rufos e instalações hidráulicas embutidas.

As paredes em alvenaria de tijolo maciço evidenciam fissuras lineares e verticais em diversos pontos, associadas a falta de vergas em portas e vergas/contravergas nas janelas, além de pintura antiga, desbotada e esfarelando. O estado avançado de deterioração da pintura contribui para a perda de estanqueidade superficial, agravando o problema de umidade.

Observou-se ainda que o corrimão metálico das escadas se encontra com grau moderado a avançado de corrosão (ferrugem), com pontos de perda de seção transversal, o que compromete sua integridade mecânica.

6. USO E ACESSIBILIDADE

Os ambientes internos do imóvel estão organizados de forma compatível com suas funções originais e atuais, atendendo aos requisitos básicos de uso e disposição funcional dos espaços.

O acesso principal da edificação é realizado por meio de uma rampa com inclinação moderada, localizada junto à entrada frontal. A guia da calçada está rebaixada em toda a extensão da fachada, o que favorece o acesso de pessoas com mobilidade reduzida, especialmente quando ocorre estacionamento de veículos diretamente na calçada.

Entretanto, não foi verificada a presença de elementos adicionais de acessibilidade interna, como:

- Barras de apoio nos sanitários;
- Sinalização tátil no piso;
- Portas com larguras padronizadas para cadeirantes;
- Mobiliário adaptado.

Portanto, embora o acesso externo apresente condições mínimas de acessibilidade, o interior da edificação não está plenamente adaptado às normas vigentes de acessibilidade universal (NBR 9050), sendo recomendável a adequação futura para atendimento pleno a usuários com deficiência ou mobilidade reduzida.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base na análise realizada durante a vistoria técnica, verifica-se que a edificação se encontra em condições que permitem sua utilização, embora tenham sido identificados aspectos que demandam ações corretivas e preventivas. Destacam-se, entre eles, manifestações patológicas associadas à umidade, desgaste de revestimentos, início de deterioração de elementos metálicos (ferrugem e corrosão) e indícios de carência em manutenção periódica.

Essas condições podem influenciar o desempenho da edificação ao longo do tempo, com possíveis reflexos na segurança, conservação e no conforto e bem-estar dos usuários.

Recomenda-se, portanto, a execução de obras de recuperação e readequação funcional, contemplando:

- Reparo de infiltrações e impermeabilização das coberturas e fachadas;
- Remoção de revestimentos comprometidos e tratamento de superfícies afetadas por mofo;
- Recuperação e pintura das alvenarias internas e externas;
- Substituição ou recuperação de esquadrias metálicas oxidadas;
- Reinstalação de portas em locais necessários;
- Instalação e/ou revisão dos equipamentos de segurança predial (extintores, iluminação de emergência, sinalização de rotas de fuga);
- Implantação de elementos de acessibilidade interna conforme normativas técnicas.

Recomenda-se a adoção das medidas propostas com o intuito de promover melhores condições de segurança, preservar o patrimônio e assegurar a conformidade do imóvel com as normas e exigências funcionais vigentes.

Leopoldo de Bulhões, 08 de julho de 2025

PEDRO HENRIQUE
GOMES DOS
SANTOS:02893027148

Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE GOMES DOS
SANTOS:02893027148
Dados: 2025.07.09 08:46:07 -03'00'

PEDRO HENRIQUE GOMES DOS SANTOS
Engº Civil CREA 24805/D-GO