



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

RELATÓRIO DE VISTORIA CINE TEATRO VIRGÍNIA

REF.: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE ARQUITETURA E DE ENGENHARIA RELATIVAMENTE A: TOPOGRAFIA, GEOTECNIA, INFRAESTRUTURA, EDIFICAÇÕES, ORÇAMENTOS (PRECIFICAÇÕES), ENSAIOS GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS PARA ATENDER DIVERSAS ÁREAS DE INTERESSE DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO DE ABRANGÊNCIA DO CONSÓRCIO REGIONAL DE SANEAMENTO BÁSICO- CONSANE

Solicitante: Secretaria Municipal de Cultura, Desporto, Lazer e Turismo.

Localização: Praça Benedito Valadares, 118 Centro Curvelo MG

Data: 26/06/2024

1. Introdução

Este relatório é uma avaliação, com o objetivo de identificar o estado geral da edificação e dos seus sistemas construtivos, observados os aspectos de desempenho, funcionalidade, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, utilização e operação, considerando as expectativas dos usuários.

A finalidade é subsidiar a Prefeitura de Curvelo a obter uma visão ampla e detalhada do estado de conservação e manutenção da edificação, **conhecendo os pontos críticos a serem corrigidos**, trazendo a lista de prioridades técnicas e necessidade de projetos básicos e executivos, para execução de manutenção do patrimônio público.

2. Da Vistoria

Foi realizada uma visita no prédio do Cine Teatro Virgínia, com o objetivo de contemplar a análises dos sistemas construtivos, elementos e equipamentos do prédio, fornecendo uma visão abrangente do estado atual do empreendimento. **A vistoria realizada no imóvel possui caráter visual, ou seja, sensorial, não sendo empregado ensaios tecnológicos invasivos**. Dessa forma, os sistemas



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

construtivos foram vistoriados e analisados, sendo identificadas as inconformidades apresentadas pela edificação, que foram detalhadas no relatório fotográfico.

2.1 Considerações

Durante a vistoria, foram identificadas várias questões que exigem atenção, como o estado do mobiliário, a localização dos extintores de incêndio e a ausência SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas). Além disso, identificou-se que a acessibilidade é inexistente no local, assim como a ausência de cabeamento estruturado de lógica, para tais se faz necessário a elaboração de projetos de adequação a estas necessidades.



Imagem 01. - Estado do mobiliário

O edifício apresenta alterações, como o uso de várias salas como arquivo Municipal, função para a qual o prédio não foi originalmente projetado, podendo resultar em sobrecarga.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 02. - Sala de Arquivo

3. Relatório Fotográfico

A seguir, apresenta-se o relatório fotográfico contendo imagens registradas durante a vistoria realizada. Este relatório oferece uma documentação visual detalhada do estado atual do complexo e das questões identificadas durante a visita ao local. As imagens fornecem um suporte para a compreensão das observações apresentadas neste parecer técnico.

a) Elementos Estruturais Aparentes

Na vistoria, observou-se a presença de elementos estruturais aparentes, datados da época da construção da edificação. Constatou-se que o mesmo se encontra exposto a ações de intempéries, no decorrer de toda a sua vida útil, o que pode levar ao surgimento de manifestações patológicas e ao desgaste de sua estrutura.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 03.- Elementos Estruturais Aparentes e Expostos a intempéries

b) Sistema de Vedação

Observou-se que a edificação apresenta elementos vedação, apresentando algumas manifestações patológicas, como desgaste na pintura, elementos faltantes ou quebrados.





MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Imagem 04. – Sistema de vedação interno

c) Revestimento de Parede

Observou-se que o sistema revestimento da edificação apresenta algumas manifestações patológicas, como deslocamento de azulejo, desgaste e aparecimento de manchas na pintura das paredes, por toda a extensão do patrimônio. Além disso, verificou-se que o teto também apresenta algumas manifestações patológicas, como o desprendimento e mancha do forro, ocasionados na falha do elemento de impermeabilização da laje, sendo necessário a elaboração de projeto de impermeabilização e de vedação do patrimônio histórico.



Imagem 05.1. – Sistemas de Revestimentos



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 05.2. – Sistemas de Revestimentos (Forro)

d) Revestimento de Piso

Observou-se que a edificação apresenta irregularidade no piso, como o deslocamento e elementos faltantes, o que pode acarretar na ocorrência de acidentes, além de indicar a falta de acessibilidade imóvel, sendo necessário a intervenção deste sistema.



Imagem 06. – Sistemas de Revestimentos do Piso



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

e) Revestimento da Marquise

Verificou-se que a marquise da edificação apresenta manifestação patológica no sistema de revestimento, como azulejos soltos, elementos faltantes e deslocamento a queda destes elementos, pode ocasionar acidentes aos usuários e a terceiros.



Imagem 07. – Sistemas de Revestimentos da Marquise

f) Esquadrias

Verificou-se que a edificação exibe manifestação patológica no sistema de esquadrias, apresentando elementos quebrados, faltantes, ou que foram trocados, porém diferente dos demais elementos. Além disso, verificou-se que algumas esquadrias, permanecem continuamente fechadas, como a porta da recepção do imóvel, que apresenta deformação que impede a sua abertura.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 08. – Sistemas de Esquadrias (Porta com Deformação excessiva)

g) Sistema de impermeabilização

Observou-se que a edificação apresenta problemas no sistema de impermeabilização, gerando a infiltração do teto e da parede, ocasionando o aparecimento de mancha na parede, deslocamento da pintura e do concreto, o que pode levar ao surgimento de manifestações patológicas em outros sistemas da edificação. Deste modo, é necessário que seja elaborado um projeto de impermeabilização, a fim de mitigar os problemas provenientes da falha do sistema de impermeabilização.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 09. – Infiltração

h) Sistema de instalação hidráulico

A construção possui um sistema hidráulico obsoleto, com equipamentos removidos, danificados ou inativos, e outros que foram substituídos de maneira inadequada, não combinando com o restante. Logo, torna-se imprescindível desenvolver um novo projeto de instalação hidráulica.



Imagem 10. – Sistemas de Instalação Hidráulico

i) Sistema de instalação elétrico



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Verificou-se que a edificação apresenta problemas no sistema de instalação elétrica, visto que apresenta cabeamento exposto, além de quadro de distribuição antigo, o que pode ocasionar em acidentes elétricos e danos ao público e a edificação, sendo necessário que seja realizado um novo projeto elétrico para o imóvel.



Imagem 11.1.– Sistemas de Instalação Elétrica



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 11.2.– Sistemas de Instalação Elétrica

j) Sistema de Cobertura

Observou-se que o imóvel possui algumas manifestações patológicas no sistema de cobertura, como telhas quebradas ou faltando, gerando danos à estruturas provenientes de intempéries, assim como permitindo o acesso de animais à cobertura do imóvel. Deste modo, torna-se necessário a elaboração de um projeto de cobertura, a fim de solucionar esse problema.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, N° 487, Centro, Curvelo, MG

CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 12. – Sistemas de Coberturas

k) Sistema de Ventilação

Verificou-se que a edificação apresenta um sistema de ventilação datado da construção do edifício, que é responsável por realizar a climatização e a troca de gases presente no ambiente. Devido ao seu tempo de vida útil e pelo surgimento de novas tecnologias, é necessário que seja realizado um novo projeto de ventilação para adequação aos novos padrões, a fim de restaurar ou até mesmo substituir o sistema atual.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



Imagem 13. – Sistemas de Ventilação

4. Intervenções Necessárias

Durante a vistoria, foram identificadas várias questões que requerem atenção e intervenção:

- Elementos estruturais aparentes;
- Sistemas de vedação (externos e internos);
- Sistemas de revestimentos, incluindo as fachadas;
- Sistemas de esquadrias;
- Sistemas de impermeabilização, através dos indícios de perda de desempenho como infiltrações;
- Sistemas de instalação hidráulica (água fria, esgoto sanitário, águas pluviais, reúso de água e esgoto etc);
- Sistemas de instalação elétrica;
- Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para-raios);
- Sistema de combate a incêndio;
- Sistema de coberturas (telhados, rufos, calhas etc);
- Acessibilidade;

Cada um desses itens apresentados requer técnico habilitado e específico para área, visto que a prefeitura municipal de Curvelo não possui corpo técnico devidamente habilitado para todos os projetos necessários.



MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG

CEP: 35.790-273 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

5. Parecer de Engenharia

Diante das considerações apresentadas, é evidente a necessidade de reforma do imóvel, e para isso, é necessária a elaboração de projetos básicos e Projetos executivos específicos, assim como adaptações pertinentes, garantido a consolidação, controle de qualidade e utilização deste bem patrimonial. Destacam-se a sala de projeção e o sistema de ventilação que, devido ao tempo de vida útil, datado de 1962, carece de técnicas apropriadas para a elaboração e execução de projetos. Portanto, devido ao imóvel ser um bem público tombado, de significativo valor cultural e social para a cidade, e na demanda de reforma apresentada, é essencial que ocorram intervenções sobre o patrimônio histórico

Marco Antônio Nogueira Galupo
CREA: 57.550/D