



# IDENTIFICAÇÃO DAS PATOLOGIAS



**Local:** Ponta Porã /MS



## 1 – OBJETIVO

Este relatório tem como objetivo a identificação das patologias existentes no imóvel que abriga a agência do Detran/MS, localizada na Rua Vicente Azambuja, 484 – Jd. Vitória – Ponta Porã/MS e propor soluções para os problemas encontrados.

## 2 - EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Inicialmente foi realizado levantamento em todos os cômodos da edificação, com a finalidade de se verificar as patologias existentes. Deste levantamento, foi gerado um relatório fotográfico.

Nesta vistoria, foram verificados os seguintes itens:

- Cobertura
- Paredes
- Portas e portais de madeira
- Vidros
- Louças e metais sanitários
- Calçadas externas
- Muros
- Piso interno
- Tetos
- Esquadrias e portões metálicos
- Instalações hidráulicas e sanitárias
- Bancadas
- Gradis externos

## 3 - PATOLOGIAS ENCONTRADAS

a – PINTURA INTERNA E EXTERNA (Fotos 01/02/03/04/05/06/08/12/13/14/15/16/20/21/22/23/24/28/29/30/34/35/36/37/41/44/45/46/48/49/50/51/52/53/56/57/58/61/62/63/64/78/98/106/107/108/109/113/114/115/116/117/118/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/132/133/134/135/136/137/138/139/140/142/143/147/151/152/153/154/158/161/162/163/164/165/166/167/168/169/171/172/174/176/181/182/183/184)

Foi verificado que a edificação se encontra com a pintura de todas as paredes internas e externas sujas, riscadas e amareladas. Foram identificadas algumas paredes com infiltração e mofo.

Foi identificado que o teto interno apresenta várias partes com mancha escuras de mofo devido a infiltração e com pintura descascada.

Os muros externos se encontram com a pintura bastante desgastadas e escurecidas devido a exposição ao sol e chuva e em algumas áreas estão sem pinturas.

b – CALÇADA EXTERNA (Fotos 01/02/03/04/05/06/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17)

Foi verificado que as calçadas externas no passeio público ao redor do terreno da agência se encontram algumas partes com rachaduras e quebradas e outras partes não possuem calçamento, ou seja, estão em solo natural, com bastante impossibilitando a acessibilidade.



### c – PORTÕES DE ACESSO AO PÁTIO INTERNO E GRADIL METÁLICO

(Fotos 05/06/07/08/09/12/15/17/22/23/28/124)

Foi verificado que os portões de acesso ao pátio interno da agência, se encontram com pintura desgastada, algumas partes enferrujadas. Alguns portões estão quebrados impossibilitando sua abertura.

Os gradis estão com pintura desgastada e várias partes enferrujadas.

### d – PORTAIS E PORTAS DE MADEIRA (Fotos 40/68/69/70/71/72/73/74/83/84/85/86/87/90/91/92/93/145/173/179)

Durante a vistoria, foram detectados que os portais e portas estão com a partes descascada e apodrecida, com pinturas desgastadas.

### e- PORTAS, ESQUADRIAS, ESTRUTURAS E TESTEIRAS METÁLICAS

(Fotos 19/20/21/22/23/26/27/28/29/32/33/34/41/42/43/45/46/49/51/57/60/64/65/75/76/79/80/94/95/96/97/99/104/105/109/110/111/112/113/114/115/125/126)

Foi verificado, durante a vistoria, que algumas portas e esquadrias metálicas na agência encontram-se apodrecidas, com pintura desgastada e enferrujadas.

### f – INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Durante a vistoria foi possível se observar que as instalações hidráulicas possuem alguns problemas visíveis de vazamento e as válvulas de descarga se encontram com os acabamentos danificados e a tubulação da caixa d'água está muito antiga bem como a caixa de fibrocimento.

### g – REVESTIMENTO DE PAREDE – BANHEIROS, COPA E ÁREA DE VISTORIA

(Fotos 65/66/67/68/69/70/71/72/81/82/83/84/85/86/87/88/94/95/100/101/102/103/145/146/178/179/180/)

Foi verificado que os revestimentos de parede dos banheiros e da copa são do tipo 15x15, e algumas peças se encontram danificados e fissuradas.

### h – LOUÇAS E METAIS (Fotos 67/68/69/70/71/72/81/82/83/84/85/86/87/88/102/146/178/179/180)

Foi verificado que as louças sanitárias dos banheiros, estão amareladas e encardias devido ao tempo de uso e a bancada da área de vistoria encontra-se sem cuba.

### i – PISO INTERNO (Fotos 34/35/36/37/38/39/49/50/53/56/57/58/59/60/61/62/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/78/79/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/98/100/101/102/106/107/108/126/127/128/132/133/134/135/136/137/139/140/141/142/



143/144/145/146/148/149/150/151/152/154/158/160/161/162/166/167/168/171/172/173/174/175/176/178/179/180/182/183/184)

Todo o piso da agência é em granilite e foi verificado que está encardido, com manchas.

j – DRENOS DE AR CONDICIONADO (Foto: 48/114/115/116/117/121/122/123)

Foi verificado que os drenos dos novos aparelhos, tipo split, instalados estão despejando a água diretamente na calçada existente ao redor da edificação, ocasionado a geração de mofo nas paredes externas e podendo levar ao recalque da calçada devido a infiltração.

k – CAIXAS DE AR CONDICIONADO (Fotos: 114/115/116/117/121/122/123/147/148/149/150/166/167/168)

Foi verificado a existência de algumas unidades de ar condicionado de parede desativadas, com suas caixas de ar condicionado mantidas sem necessidade, pois houve a substituição dos aparelhos de parede por split.

l - RACHADURAS (Foto 03/06)

Durante a vistoria foi verificado a presença de rachadura no muro externo.

m - FISSURAS NA PILARES, PAREDES E TETO (Foto 79)

Durante a vistoria foi verificado a presença de fissuras em algumas paredes internas.

n – VIDROS

Foi observado alguns vidros quebrados nas esquadrias metálicas.

o – PÁTIO E CALÇAMENTO INTERNO (Fotos 18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/41/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/63/109/110/112/113/114/115/116/117/119/120/121/122/123/124)

Foi verificado que as calçadas internas ao redor e nos fundos da agência, algumas partes são em concreto, outras partes são em piso de bloquete e outras áreas em grama. A calçada em concreto possui algumas áreas com fissuras e rachaduras, sem pintura e coloração escura devido a umidade, a área em bloquete está com várias partes danificadas e quebradas e as áreas em grama possuem várias partes falhadas.

Foi verificado que o pátio interno que abriga os veículos apreendidos possui a maior parte em piso natural e está com muito mato.



p – TELHADOS CALHAS E RUFOS

Foram constatados vários problemas de infiltração no interior da edificação conforme relatado anteriormente, causados por problemas no telhado.

**4 – SOLUÇÕES PROPOSTAS**

a – PINTURA INTERNA E EXTERNA

Paredes e tetos internos – Pintura com duas demãos de massa PVA e duas demãos de látex acrílico na cor a ser definida.

Obs: A pintura deverá ser feita após tratar infiltração nas devidas paredes e tetos identificados anteriormente. As paredes onde a infiltração ocorrer próximo ao piso, deverá ser retirado todo o reboco da área afetada até o tijolo e deverá ser aplicado um produto impermeabilizante, após esse processo refazer o reboco adicionando à massa produto impermeabilizante. As paredes que possuem manchas de infiltração próximo ao teto deverá ser realizada a manutenção do telhado e após solucionado providenciar a repintura conforme orientação acima.

Deve-se solucionar o problema do telhado que está causando a infiltração na laje, bem como fissuras existentes para assim em seguida realizar a pintura do local, lixando a área escura, passando massa corrida para corrigir imperfeições e aplicar 2 demãos de tinta látex.

Paredes externas – pintura com duas demãos de selador para textura e duas demãos de textura.

Muros externos - Pintura com duas demãos de selador acrílico e duas demãos de látex acrílico.

b – CALÇADA EXTERNA

Demolição da calçada existente que se encontra danificada e execução de nova calçada contínua sem degraus, seguindo modelo do projeto arquitetônico e dimensões de acordo com a legislação da Prefeitura do município, caso exista, ou o seguindo o modelo da NBR 9050 - Acessibilidade. As áreas de grama deverão ser replantadas.

c – PORTÃO DE ACESSO AO PÁTIO INTERNO E GRADIL METÁLICO

Pintura do portão e tratamento das partes que se encontram enferrujadas, a fim de se aproveitar a estrutura existente. Pintura com duas demãos de fundo e duas demãos de esmalte sintético na cor a ser definida.

d – PORTAIS E PORTAS DE MADEIRA

Serão retiradas todas as portas, portais e guarnições de madeira da edificação e trocadas por portas e guarnições novas.

As novas portas, portais e guarnições novas deverão receber pintura com duas demãos de fundo e duas demãos de esmalte sintético na cor a ser definida.



e - PORTAS E ESQUADRIAS METÁLICAS

Todas as portas metálicas da agência deverão ser trocadas, assim como a porta de acesso principal da frente da agência que também deverá ser trocada e as novas portas metálicas deverão receber pintura com duas demãos de fundo e duas demãos de esmalte sintético na cor a ser definida.

f – INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Troca das tubulações e conexões hidráulicas desde a caixa d'água até os pontos de consumo.

Troca da caixa d'água por uma nova de PVC.

Deverá ser feita a revisão em toda a tubulação dos banheiros internos e copa e do banheiro da guarita.

g – REVESTIMENTO DE PAREDE – BANHEIROS E COPA

Os revestimentos dos banheiros da guarita, copa interna da agência e banheiros internos deverão ser trocadas por materiais mais resistentes e modernos e deverão ser colocados na em todas as paredes até o teto.

Os revestimentos dos banheiros externos deverão ser mantidos, pois estão em bom estado.

Na sala de vistoria os revestimentos deverão ser mantidos.

h – LOUÇAS E METAIS

Deverão ser trocados todas as louças e metais sanitários de todos os banheiros, internos, também na copa, por materiais mais resistentes ao uso e produtos de limpeza.

Na sala de vistoria deverá ser recolocada uma cuba de inox na bancada, bem como metais, torneira, acabamento de registro e sifão.

i – PISO INTERNO

Todas áreas da agência possuem piso granilite, onde deverá ser feita uma limpeza pesada a fim de remover toda a sujeira e encardido. As fissuras nos rodapés e piso deverão ser solucionadas antes da limpeza.

Após o piso limpo, a área de granilite deverá receber impermeabilização com pintura em resina.

j – DRENOS DE AR CONDICIONADO

Execução da tubulação de dreno dos aparelhos de ar condicionado existentes, destinando a água gerada para ralo próximo ou para o jardim externo, afastado da calçada existente ao redor da edificação.



k – CAIXAS DE AR CONDICIONADO

Retirada das caixas de ar condicionado e fechamento dos vãos com alvenaria, rebocada dos dois lados.

l – RACHADURAS

Deve-se realizar a retirada de todo o reboco até chegar no tijolo, preencher o vão com massa forte, aplicar tela de estuque em toda a área e refazer o reboco, após este processo fazer a pintura do local.

m - FISSURAS NA PAREDE E TETO

Deve-se realizar a retirada do reboco onde se encontra a fissura e aplicar uma tela de estuque e refazer o reboco, após este processo fazer a pintura do local.

n – VIDROS

Substituição dos vidros quebrados.

o – PÁTIO E CALÇAMENTO INTERNO

As áreas de calçamento em concreto deverão ser restauradas de modo a solucionar as rachaduras e partes quebradas. As áreas em piso de bloquete deverão ser totalmente retiradas e recolocados piso em concreto armado, com resistência que suporte circulação de veículos de grande porte. As áreas de jardim, deverão ser restaurados, com colocação de grama nova.

O pátio interno que abriga os veículos apreendidos deverá ser feito a raspagem total para a retirada do mato e providenciado colocação de brita.

p – TELHADOS CALHAS E RUFOS

Deverá ser revisado todo o telhado da edificação, providenciado troca de telhas quebradas, lavagem do telhado e pintura na cor branca nos beirais. Todas as calhas e rufos deverão ser revisadas e trocadas a fim de solucionar o problema de infiltração.

---

**MARCELO QUADROS**  
**Eng. Civil/ Eng. Segurança do Trabalho**  
**CREA 4848/D-MS**  
**CPF: 407.258.391-04**