



RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

Data da vistoria: 19/11/2025

1. INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta o **diagnóstico técnico das patologias observadas** na edificação da **Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS**, incluindo o **Relatório Fotográfico** detalhado de todas as áreas inspecionadas e o **Laudo Técnico conforme diretrizes da NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil**.

As análises consideram os aspectos de segurança, funcionalidade, salubridade, desempenho e manutenção, identificando falhas, manifestações patológicas, possíveis causas e recomendações de intervenção.

2. OBJETIVO DA VISTORIA

A vistoria teve como objetivo:

- Identificar, documentar e classificar patologias presentes na edificação.
- Verificar condições de habitabilidade, segurança, higiene e funcionalidade.
- Avaliar causas prováveis dos danos e riscos associados.
- Gerar relatório fotográfico e laudo pericial para subsidiar tomada de decisões quanto a **reparos, manutenção, obras corretivas e preventivas**.

3. METODOLOGIA

A vistoria seguiu os seguintes procedimentos:

- Inspeção visual direta de todos os ambientes internos e externos.
- Registro fotográfico sistemático de cada área.
- Análise qualitativa das manifestações patológicas.
- Classificação conforme tipologia e origem (NBR 13752).
- Avaliação de riscos à saúde, estrutura, segurança elétrica e sanitária.
- Elaboração de laudo técnico e recomendações.

4. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

- Uso: Serviço público de saúde
- Natureza: Atendimento ao público e atividades administrativas
- Tipologia: Estrutura de alvenaria, cobertura mista (cerâmica + fibrocimento), instalações hidráulicas e elétricas aparentes em vários trechos, revestimentos diversos.
- Estado geral: Regular a ruim, com múltiplas patologias ativas.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1

- **Sujidade generalizada e escurecimento da pintura** devido à ação do tempo, poluição urbana e ausência de manutenção.
- **Manchas de umidade nas paredes externas**, indicando possível infiltração por falhas na impermeabilização da fachada ou pingadeiras ineficientes.
- **Fissuras superficiais em padrão aleatório**, típicas de retração de argamassa e envelhecimento do revestimento.
- **Instalações aparentes e desordenadas** (condensadoras, eletrodutos e cabos) contribuindo para degradação visual e possível comprometimento da estanqueidade da parede.

FOTO 02



- **Manchas de umidade ascendente** na parte inferior da parede (até ± 50 cm), sugerindo um problema clássico de **umidade por capilaridade**.
- **Descascamento da pintura e presença de eflorescências** na base da parede.
- **Fissuras finas (trincas capilares)** ao longo da área próxima à tubulação externa de energia.
- **Sinais de infiltração** próximos ao encontro da parede com o piso externo, possivelmente associados a falhas de impermeabilização da junta entre calçada/jardineira e alvenaria.

FOTO 03, 04 e 05



- **Descascamento e desgaste do revestimento metálico do portão**, com presença de corrosão superficial. **Falta de acabamento e manutenção periódica**, permitindo que o metal continue oxidando.
- **Sujidade acumulada e degradação da pintura** da parede lateral.
- Possível **umidade concentrada em pontos baixos**, comum em áreas com pouca incidência solar. Piso com **manchas típicas de umidade estagnada**.
- **Infiltração evidente sob janelas**, com manchas escuras e desgaste da pintura.
- **Fissuras próximas aos caixilhos**, sinalizando possível movimentação térmica ou deficiência no selante.
- **Manchas de escoamento** indicando entrada de água pluvial.
- **Eletrodutos e cabos externos expostos, fixados de forma improvisada**.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

FOTOS 06, 07, 08, 09 E 10

- **Manchas extensas de umidade e infiltração ativa**, com escurecimento e aspecto encharcado.
- **Desagregação do revestimento** (pintura e massa), evidenciando perda de aderência devido à saturação.
- **Ausência de proteção adequada** contra água na laje superior, sugerindo falha de impermeabilização.
- **Eflorescência e fungos**, indicando ambiente com alta umidade permanente.
- **Fissuras lineares leves** próximas às vigas, compatíveis com retração hídrica e movimentação térmica.
- **Vigas e pilares apresentando saturação de umidade** na face inferior, indicando infiltração vinda da laje superior.
- **Rachaduras superficiais** (“map cracking”), resultantes da degradação do revestimento por ciclos de umedecimento e secagem.
- **Risco de queda localizada de material (spalling)** caso a infiltração continue progredindo.
- **Linha de calhas improvisadas** com tubos metálicos antigos, evidenciando:
 - a) corrosão avançada,
 - b) deformações,
 - c) possível obstrução.
- **Ausência de um sistema pluvial eficiente**, o que explica as infiltrações severas nas lajes mostradas nas fotos anteriores.
- **Eletrodutos e cabos expostos**, sem proteção adequada, agravando risco operacional.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

FOTOS 11, 12, 13 E 14

- **Acúmulo excessivo de sujeira biológica** (fungos, limo e fuligem) sobre as telhas de fibrocimento, típico de ambiente úmido e sem manutenção.
- **Telhas de barro com desgaste avançado**, apresentando desbotamento, fissuras finas e peças deslocadas.
- **Cobertura mista irregular** (fibrocimento + cerâmica) sem transição técnica adequada.
- **Passagem de cabos elétricos e de rede diretamente sobre o telhado**, sem proteção, sem calhas e sem ancoragem — risco elétrico e risco de perfuração das telhas.
- **Possível presença de fibrocimento antigo com amianto**, pelo padrão das telhas onduladas — caso confirmado, demanda manejo especializado.
- Sistema de captação e condução pluvial (rufo e calha) insuficiente e ineficiente.
- **Pontos de umidade visíveis na parede externa**, associados ao contato direto da cobertura com a alvenaria.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



FOTOS 15, 16 E 17

- **Madeiramento com ataque biológico evidente**, apresentando:

- a) escurecimento,
- b) manchas irregulares,
- c) indícios de fungos e umidade crônica.

- **Telhas de fibrocimento com muita infiltração**, escorrimentos e manchas escuras.

- **Peças de madeira empenadas e com perda de seção**, o que compromete rigidez e segurança da estrutura.

- **Pontos de iluminação improvisados**, instalados diretamente sob telhas com infiltração — risco elétrico.

- **Ausência total de forro**, expondo usuários a partículas, poeira e goteiras.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

FOTOS 18, 19 E 20



- **Descascamento severo da pintura e argamassa de revestimento**, principalmente na altura de rodapé — típico de **umidade ascendente por capilaridade**.
- **Manchas de infiltração em tetos e paredes**, alimentadas pelas falhas já observadas no telhado.
- **Eflorescência e pulverulência** em várias áreas (sal cristalino branco).
- **Rachaduras superficiais** (“craquelê”) decorrentes de saturação prolongada.
- **Ambiente com odor típico de mofo** (inferido pelo aspecto visual).
- **Instalações elétricas expostas e improvisadas**, com eletrodutos soltos.
- **Portas com madeira deformada e pintura comprometida**, devido à absorção de umidade.
- **Ambientes usados por público**, apresentando risco sanitário e desconforto térmico.

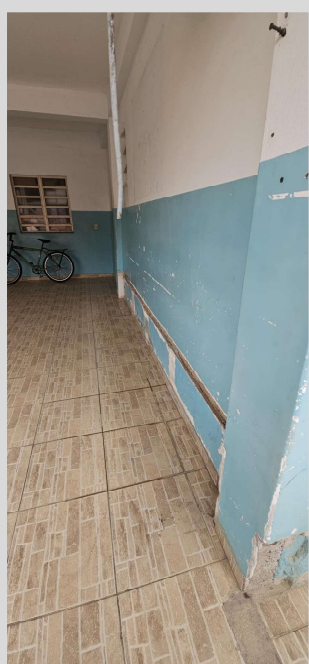




RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

FOTOS 21, 22, 23 E 24

- **Descascamento de pintura e reboco próximo ao rodapé,** típico de umidade ascendente por capilaridade.
- **Cerâmica do piso com juntas sujas e escurecidas,** indicando absorção de umidade e falta de vedação adequada.
- **Pilares sem manutenção,** com desgaste superficial e acúmulo de sujeira.
- **Ambiente sem fechamento adequado no lado externo,** permitindo entrada de vento e chuva — o que agrava patologias internas.
- **Pintura manchada e com perda de aderência,** indicando ciclos repetidos de molhamento e secagem.
- **Desgaste da quina inferior da parede,** com perda de reboco e pintura — efeito de impacto e ação da umidade.
- **Diferença de nível e acabamento entre ambientes,** intervenção antiga sem execução de impermeabilização correta.
- **Piso cerâmico antigo e escurecido,** indicando absorção de umidade e possível falha na base.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



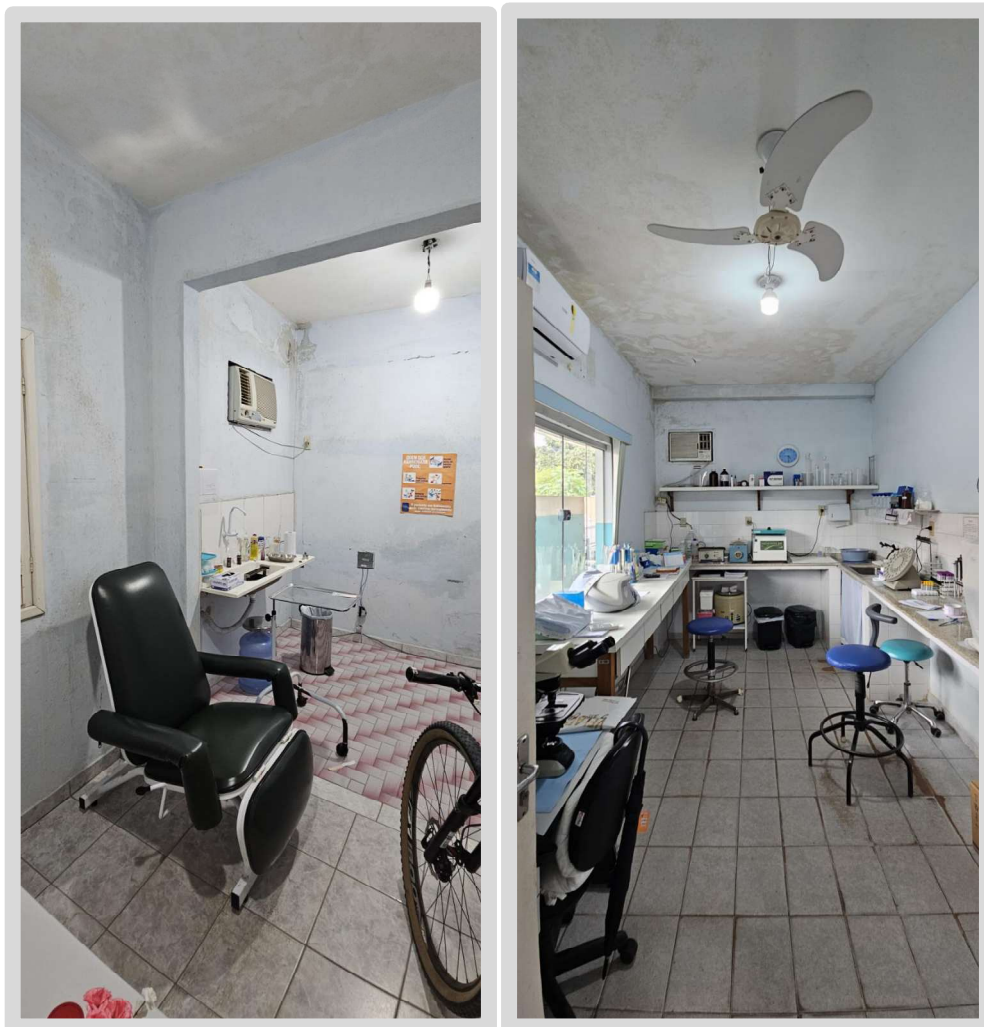
FOTOS 25, 26, 27, 28, 29 E 30

- Pintura da parede próxima ao piso com início de descascamento, sugerindo umidade ascendente por capilaridade.
- Porta com madeira visivelmente deformada, absorvendo umidade ao longo do tempo.
- Revestimento cerâmico antigo e com rejantes escurecidos, indicando falta de manutenção e presença constante de umidade.
- Instalações elétricas antigas e expostas, sem conduítes adequados, representando risco elétrico.
- Reboco em processo de saturação, comprovado pela coloração irregular e perda de aderência.
- Piso antigo, desgastado, com indícios de empenamento em alguns pontos.
- Grande mancha de infiltração na parede superior, com possível presença de mofo e fungos.
- Possível infiltração “descendente” vinda de laje superior
- Pé de parede com manchas características de umidade ascendente.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



FOTOS 31 E 32

- **Infiltração extensa no teto, com grandes manchas esbranquiçadas e escurecidas, indicando:**

- a) saturação constante,
- b) destacamento da película de tinta,
- c) início de desagregação do reboco.

- Mancha de infiltração vertical no canto da parede, sugerindo trajeto contínuo de água vindo da laje ou telhado.
- Pintura completamente comprometida, condizente com ambiente exposto a infiltração por longos períodos.
- Revestimento cerâmico do piso sujo e com desgaste, apresentando rejuntas escurecidas.
- Teto muito deteriorado, com manchas múltiplas de infiltração, áreas descascadas e perda total da uniformidade do revestimento.
- Paredes com pintura irregular, manchada e com evidências de mofo.
- Ponto de ar-condicionado com acabamento improvisado, sem proteção adequada contra entrada de água.
- Instalações elétricas aparentes e sem canalização adequada, podendo representar risco em área que lida com equipamentos e líquidos.
- Equipamentos e materiais laboratoriais expostos a ambiente com infiltração, totalmente inadequado para uso.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



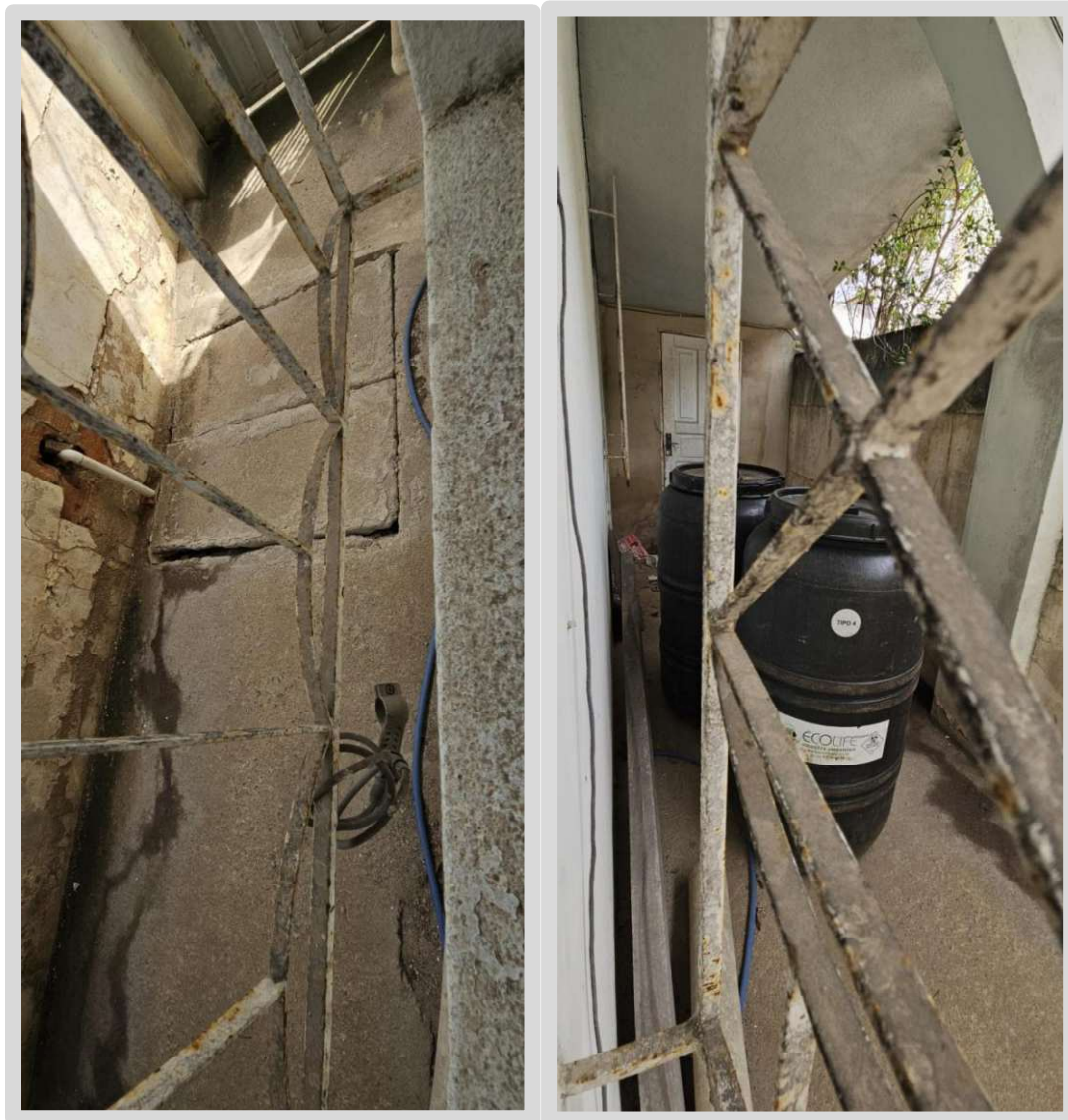
FOTOS 33 E 34

- **Teto com manchas de infiltração**, abrangendo praticamente toda a superfície:
 - a) coloração irregular,
 - b) pontos escurecidos,
 - c) evidência de saturação da laje superior.
- Descascamento inicial da pintura no teto, sinalizando perda de aderência.
- Revestimento cerâmico lateral antigo e desgastado, com juntas escurecidas e falhas de rejuntamento.
- Instalações elétricas e hidrossanitárias improvisadas:
- **Falhas graves no revestimento cerâmico**, com substituições improvisadas de peças:
 - a) cores diferentes,
 - b) cerâmicas mal assentadas,
 - c) irregularidades no alinhamento.
- Manchas verticais abaixo da válvula de descarga, indicando infiltração ou gotejamento recorrente.
- Oxidação de elementos metálicos próximos, compatível com ambiente constantemente úmido.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



FOTOS 35 e 36

- **Infiltração ativa ao longo da parede, com:**
 - a) manchas escuras,
 - b) acúmulo de umidade,
 - c) reboco esfarelado.
- **Piso com trincas e remendos**, indicando recalque diferencial ou reparos improvisados sem base adequada.
- **Tubulação hidráulica exposta**, sem proteção, com risco de rompimento.
- **Grades metálicas com corrosão avançada**, apresentando:
 - a) perda de seção,
 - b) pontos de ferrugem profunda,
 - c) risco de fragilidade mecânica.
- **Mancha de escoamento no piso**, mostrando que a água permanece na área devido à drenagem ineficiente.

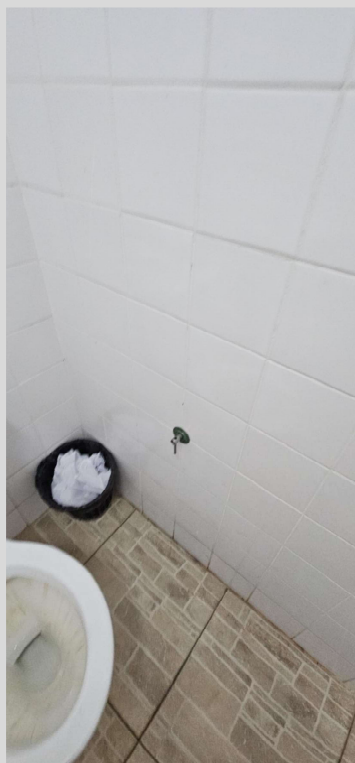




RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

FOTOS 37, 38, 39 E 40

- Odor característico de retorno de esgoto (inferido pelo estado do vaso e do ralo seco/sem vedação hídrica).
- Porta de madeira com sinais de apodrecimento na região inferior, típico de contato constante com umidade.
- Ferragens enferrujadas, indicando saturação de umidade no ambiente.
- Folga entre batente e porta, prejudicando vedação e privacidade.
- Manchas escuras na parte inferior da guarnição, reforçando infiltração ou capilaridade.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



FOTOS 41 E 42

- Infiltração ativa na parede, com manchas escuras, destacamento do reboco e eflorescência.
- Piso com manchas de umidade constante, sugerindo drenagem insuficiente.
- Aparelhos, utensílios e materiais armazenados indevidamente, favorecendo insalubridade.
- **Canaleta de drenagem saturada, com água parada**, favorecendo:
 - a) infiltração capilar nas paredes,
 - b) proliferação de mosquitos,
 - c) apodrecimento de base de muro.
- **Vegetação crescendo no corredor**, indicando umidade constante e ausência total de manutenção.
- **Paredes com infiltração em toda sua extensão**, com:
 - a) manchas pretas,
 - b) descascamento de pintura,
 - c) saturação da alvenaria.
- Esguicho de água vindo de instalações irregulares, sugerido pelo padrão de manchas verticais.
- Tubulações expostas, sem proteção.
- **Infiltração severa em toda a superfície**, com escorrimento e manchas de saturação.
- **Bombonas de armazenamento instaladas diretamente em área úmida**, sem segurança sanitária.
- **Tubos e fiações improvisados**, com risco elétrico e hidráulico.
- **Parte inferior da parede encharcada**, revelando falta de impermeabilização e drenagem.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



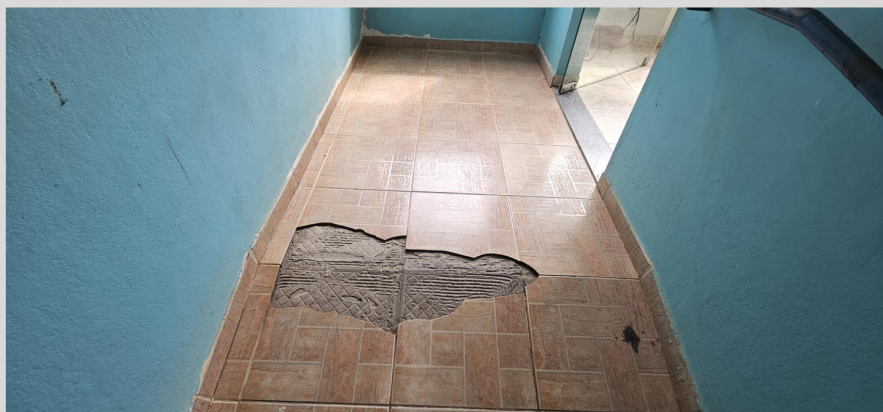
FOTOS 43, 44, 45 E 46

- Manchas de infiltração na parte superior da parede, próximas ao encontro com a laje/cobertura.
- Revestimento cerâmico do piso com juntas escurecidas, indicando umidade acumulada.
- Moldura superior da parede com deterioração, indicando gotejamento recorrente.
- **Escorrimento intenso na parede**, formando manchas verticais amareladas, típico de:
 - a) infiltração descendente,
 - b) água contendo partículas minerais,
 - c) gotejamento contínuo vindo da cobertura inadequada.
- Abertura (claraboia) sem proteção adequada, permitindo entrada direta de água de chuva.
- Pontos negros indicando possível presença de fungos.
- Manchas de infiltração distribuídas ao longo do teto, com padrão linear — indicando falha na cobertura.
- Mofo provável na parte superior, devido ao aspecto escurecido e à saturação persistente.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



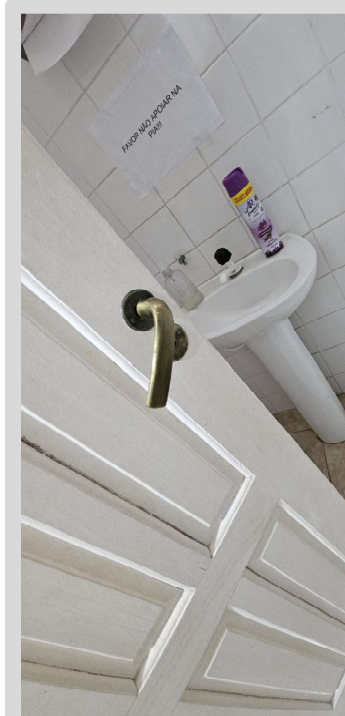
FOTOS 43, 44, 45 E 46

- Desplacamento do piso cerâmico, expondo a base cimentícia:
- perda de aderência,
- possível presença de umidade sob o piso,
- falha de assentamento ou ausência de junta de dilatação.
- **Infiltração na região inferior da janela**, com:
 - a) descascamento de pintura,
 - b) manchas escurecidas,
 - c) reboco irregular — indício de falha na vedação do caixilho.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



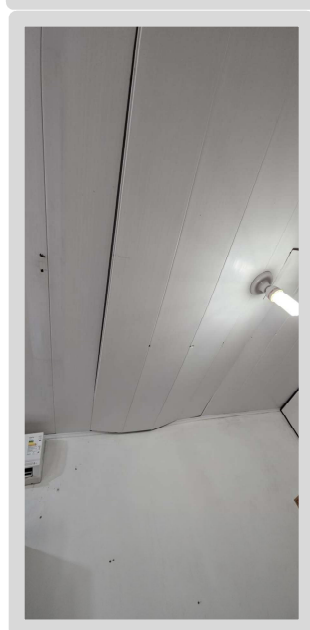
FOTOS 47, 48, 49, 50 e 51

- Instalação elétrica exposta em pontos, com lâmpada pendente sem luminária adequada.
- Painéis divisórios com acúmulo de sujeira na base, sinal de umidade ascendente ou falta de vedação inferior.
- Forro aberto / faltando, expondo estrutura — risco de queda de fragmentos.
- Manchas de infiltração no topo da parede, indicando gotejamento vindo da cobertura.
- Ambiente com ventilação deficiente, favorecendo fungos e degradação.
- Placa de interruptor antiga e amarelada, indicando idade.
- Instalações hidráulicas improvisadas.
- Porta com ferragens oxidadas, indicando ambiente constantemente úmido.
- Fechadura com mal funcionamento.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



FOTOS 52, 53 e 54

- **Placas de PVC empenadas e abauladas**, indicando:
 - acúmulo de água sobre o forro,
 - infiltração contínua, ou falha na fixação devido à umidade interna.
- **Manchas de infiltração na parede logo abaixo do split**, sugerindo falha no dreno ou infiltração proveniente da cobertura.
- Risco de desprendimento das placas.
- Mancha escura ao redor da caixa do ar-condicionado, típica de infiltração de água da chuva pela abertura mal vedada.
- Parede com respingos de escorrimento, reforçando gotejamento recorrente.
- Possível infiltração por telhado mal vedado, considerando o padrão generalizado no imóvel.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS



FOTOS 55 e 56

- **Umidade ascendente extremamente evidente**, formando uma faixa verde/escura ao longo de toda a base do muro:
 - a) presença de algas e fungos,
 - b) parede constantemente molhada,
 - c) ausência total de barreira impermeável.
- **Sujidade incrustada**, indicando falta prolongada de manutenção.
- **Eflorescência em pontos da alvenaria**, sugerindo migração de sais.
- **Manchas verticais de escoamento**, indicando que a chuva contribui para saturação.
- **Calçada com trincas e desníveis**, possivelmente associadas à infiltração e ao rebaixamento da base.
- **Falta de acessibilidade**.
- **Descascamento severo do reboco próximo ao rodapé**, compatível com umidade ascendente.
- **Pintura interna totalmente comprometida**, com:
 - a) bolhas,
 - b) perda de aderência,
 - c) manchas escuras.
- **Dano estrutural no canto inferior da parede**, indicando saturação prolongada e enfraquecimento da argamassa.
- **Piso cerâmico com manchas**, indicando contato frequente com água ou drenagem inadequada.
- **Pilares apresentando início de degradação superficial**, possivelmente por umidade interna + infiltração da cobertura.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

Após análise de todas as fotografias, constata-se os seguintes grupos de patologias:

6.1. Origem: Infiltração (predominante)

- I. Falha grave de impermeabilização nas lajes.
- II. Cobertura improvisada com telhas danificadas.
- III. Insuficiência de calhas e condutores de águas pluviais.
- IV. Água acumulando em áreas confinadas.

6.2. Origem: Umidade Ascendente

- I. Falta de barreira impermeável na base das paredes.
- II. Eflorescência, bolhas, desprendimento de pintura.

6.3. Origem: Deficiências construtivas

- I. Coberturas remendadas.
- II. Pisos mal assentados.
- III. Esquadrias sem vedação.

6.4. Origem: Deficiências de manutenção

- I. Instalações elétricas expostas.
- II. Revestimentos soltos.
- III. Degradação avançada do forro.

7. CLASSIFICAÇÃO DOS DANOS (NBR 13752)

7.1. Quanto à gravidade

- I. Críticos: infiltração nas lajes; risco elétrico; áreas confinadas com água parada.
- II. Importantes: trincas, pisos deslocados, portas apodrecidas.
- III. Simples: sujeidade, pintura descascada.

7.2. Quanto à origem

- I. Patologias por ação da água: 80% dos problemas.
- II. Patologias por falha estrutural/construtiva: 15%.
- III. Patologias por falta de manutenção: 5%.





RELATÓRIO REFERENTE AO PRÉDIO DA SEMUS

8. RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

As intervenções prioritárias incluem:

IMEDIATAS (emergenciais)

- I. Correção da cobertura e instalação de calhas.
- II. Interdição de áreas com infiltração severa no teto.
- III. Readequação elétrica em pontos com umidade.
- IV. Remoção de água parada em áreas confinadas.

A CURTO PRAZO

- I. Impermeabilização completa das lajes.
- II. Troca de portas e forros deteriorados.
- III. Substituição de pisos soltos ou desalinhados.

A MÉDIO PRAZO

- I. Recuperação de revestimentos internos e externos.
- II. Readequação de banheiros.
- III. Melhorias no sistema de drenagem.

9. CONCLUSÃO

A edificação da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS apresenta patologias severas e generalizadas, principalmente associadas à infiltração, umidade ascendente e falhas estruturais de cobertura/drenagem.

Há risco:

- I. elétrico,
- II. sanitário,
- III. de queda de revestimento,
- IV. de contaminação biológica,
- V. de perda de habitabilidade em áreas essenciais.

Recomenda-se a elaboração de projeto de recuperação, seguido de obra corretiva ampla.

LUÃ DE FREITAS EDUVIRGES
GERENTE MUNICIPAL DE PROJETOS DE ENGENHARIA,
ARQUITETURA E URBANISMO
DECRETO Nº9.958/2025

