



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS

DEPARTAMENTO DE REGIONAIS E FISCALIZAÇÃO

Processo: 22/1204-0014383-7

Objeto: cobertura de telhado

Local: 15ª DP

Município: Porto Alegre

CROP: 1ª

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2025.

RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA

1. Considerações iniciais

Esta vistoria técnica tem por objetivo avaliar a totalidade do prédio da 15ª DP, localizado na Av. Bento Gonçalves, 5690.



Figura 01 – foto aérea de toda a área da 15ª DP



2. Histórico e descrição da demanda

Demanda iniciada no final de 2022, especificamente para análise da cobertura. Nova vistoria da cobertura em 18 de dezembro de 2024 com fotos feitas por drone. Revistoria realizada no dia 25 de fevereiro.

Esta última vistoria teve como objetivo analisar o prédio na integralidade, portanto serão apresentadas fotos externas e internas, salientando que metade do prédio é utilizado pela Brigada Militar.



Figura 02 – fachada frontal do prédio



Figura 03 – setor da Brigada Militar

Na figura 02 mostramos a queda do revestimento cerâmico da fachada, a precariedade do acesso e condensadores de ar-condicionado mal posicionados.



Figura 04 – desnivelamento na calçada



Figura 05 – queda de forro de PVC na área da figura 03

A figura 04 serve para mostrar que há empoçamento de água em dias de chuvas, dificultando o acesso dos pedestres.

Na figura 05 aparece o forro de gesso danificado. Este forro fica sob a área utilizada pela BM, a qual não acessamos.

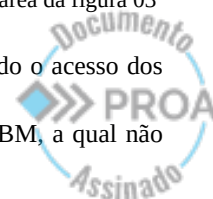




Figura 06 – única porta de entrada (vista externa)



Figura 07 – Porta de entrada (vista interna)

A porta de entrada do prédio, além de estar em péssimas condições, não atende à segurança exigida.



Figura 08 – domo de iluminação

Foi colocada manta aluminizada ao redor do domo, mas há relato de infiltração em dias de chuva.





Figura 09 – domo da figura 08 visto de dentro



Figura 10 – acesso para os 3 cartórios

Na figura acima percebemos que o domo de iluminação (figura 08) está posicionado sobre a circulação e arquivo dos três cartórios ali situados. Como as portas dos cartórios permanecem fechadas em função da climatização, este domo de iluminação não é necessário.



Figura 11 – vista superior do volume do reservatório





Figura 12 – acesso à cobertura



Figura 13 – alçapão para acesso à cobertura

Há relatos de infiltração na área da figura 13



Figura 14 – visão geral da sala do térreo



Figura 15 – banheiro com cubas sem torneiras





Figura 16 – queda de revestimento em banheiro



Figura 17 – queda de revestimento em banheiro

Tanto os banheiros do térreo como os do 2º pavimento estão com os revestimentos faltantes ou prestes a cair. Além disso, as instalações hidrossanitárias e elétricas devem ser refeitas.



Figura 18 – gabinete do delegado



Figura 19 – sala de investigação

Algumas salas têm dois ares-condicionados, pois foram instalados splits e mantidos os de janela. A instalação elétrica é antiga e também não tem manutenção.





Figura 20 – CD com disjuntores antigos

3. Considerações gerais

Há muito tempo não há manutenção no prédio, somente substituições parciais de telhas. Assim, são necessárias várias intervenções.

1. Cobertura

Na vistoria do final de 2022, constatamos, em uma pequena área do telhado, que a estrutura de madeira era formada de pontaletes, bem distanciados. Naquele ano, em virtude de haver infiltrações recorrentes, concluímos pela emergencialidade da obra de reforma da cobertura. Optamos, naquele momento pela manutenção da estrutura de madeira e do uso de telha de fibrocimento, por ser o usual, em virtude da facilidade de contratação de empresa para aquela finalidade, pela maior rapidez e custo, visto que seria um serviço parcial. Em nosso relatório de vistoria de dezembro de 2024, sugerimos que seja elaborado projeto de estrutura metálica e o uso de telhas trapezoidais galvanizadas. Hoje, entendemos que a melhor solução é a substituição total da cobertura, aproveitando para adotar uma configuração que conceda leveza e durabilidade à cobertura. Outra questão que deve ser analisada é a eliminação do domo de ventilação e o fechamento total da cobertura.

2. Recuperação de fachadas

As fachadas nunca receberam pintura desde o início do uso do prédio pela 15ª DP. O ideal é a limpeza com hidrojateamento de todas as fachadas e posterior pintura com tinta acrílica. No caso da área onde o revestimento cerâmico se desprende, pode haver reposição ou a retirada total. Neste caso com o nivelamento da superfície com argamassa fina e posterior aplicação de selador acrílico e pintura acrílica.

3. Substituição de porta de entrada

A porta de entrada deve ser substituída por uma porta com maior segurança. Policiais relataram ocorrência de invasão de indivíduos durante a madrugada.





22120400143837

4. Instalação elétrica

A instalação elétrica deve ser totalmente refeita, desde o centro de distribuição, com a instalação de novos disjuntores, circuitos para tomadas, de iluminação e principalmente, para splits. Importante a instalação de novas luminárias de sobrepor para duas lâmpadas LED.

5. Banheiros

Os banheiros necessitam de reforma geral

6. Pintura geral interna

Em relação aos tetos, sugerimos que as lajes sejam pintadas de branco, em vez da cor concreto como é atualmente. A cor clara conferirá maior luminosidade ao ambiente. Antes de iniciar a pintura de paredes, os ares-condicionados que não estão em uso devem ser retirados e refeita a alvenaria e revestimento de reboco. As paredes devem ser preparadas através de emassamento onde necessário e posterior pintura com tinta acrílica.

As portas internas, de forma geral, estão em boas condições. Devem ser lixadas e pintadas com tinta esmalte.

7. Divisória

Seria interessante a substituição das divisórias eucatex modelos antigos pelas de gesso acartonado. Com as de gesso, haverá melhor finalização de paredes, além do que as divisórias existentes não deveriam ser utilizadas em ambientes úmidos, como no caso dos banheiros.

8. Forro da garagem

Antes da substituição do forro danificado deverá ser revisada a instalação hidrossanitária da parte ocupada pela BM.

9. Calçada

Como na junção do basalto irregular da calçada e o basalto regular do recuo de jardim há uma área com piso faltante e uma depressão, este fato ocasiona empoçamento em dias de chuva e dificulta o acesso de pedestres. Esta área de piso deve ser refeita com basalto.

4. Conclusão

Consideramos esta demanda **não emergencial**. Para que o prédio da 15ª DP fique em boas condições, entendemos que sejam necessárias reformas, com ênfase à cobertura e instalação elétrica.

Eng. Luiza Lontra
CREA RS 053366
Fiscal de obras
1ª CROP





22120400143837

Nome do documento: Vistoria geral.pdf

Documento assinado por

Luiza Helena Zogbi Lontra

Órgão/Grupo/Matrícula

SOP / 1ªCROP / 375603302

Data

28/02/2025 16:49:29

