

VISITA DE INSPEÇÃO PREDIAL REALIZADA NO CONDOMÍNIO IRISVILLE

André Luiz Amâncio Ferreira – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Gilberto Junior Alves Dantas – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Kairo Henrique Rocha Machado – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Lúcio Flavio Bernardes Gomes – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Marcelo Victor da Silva – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Osveraldo Silva de Souza – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Paulo Fernandes Dourado – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Paulo Henrique Faria Mascarenhas – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Paulo Henrique da Silva Severiano – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Pedro Ramos Gentil de Oliveira – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

Ramon da Silva Soares – *Tecnologia em Construção de Edifícios – Faculdade Araguaia – Unidade Bueno*

1 INTRODUÇÃO

O Presente relatório de inspeção predial foi solicitado pela instituição faculdade Araguaia situada em Goiânia-Goiás afim de detectar as irregularidades de construção e manutenção, seguindo orientações da Norma de Manutenção em Edificações NBR 5674 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um “Check-up” da edificação, tendo como primordial um diagnóstico geral sobre o Residencial Irisville região leste de Goiânia-Goiás , identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente ao terreno, estrutura e fundações, instalações elétricas e hidro sanitárias. Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso das casas do residencial.

Artigo Original

Recebido em: Nov/2014

Publicado em: Mar/2015

Publicação

Sistema Integrado de

Publicações Eletrônicas da

Faculdade Araguaia – SIPE

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1 IDENTIFICAÇÕES

Endereço: Residencial Irisville localizado na região leste de Goiânia.



2.2 DATA DA VISITA.

Visita realizada nas dependências do residencial Irisville no dia 11-10-2014. Sábado no período matutino.

2.3 OBJETO DA INSPEÇÃO

O condomínio Irisville foi fundado no ano de 2012, com a intenção de beneficiar famílias carentes de toda a região metropolitana sob a direção do prefeito Paulo Garcia.

O condomínio conta com 390 casas onde cada uma foi construída em um terreno de 200 m quadrados, e de área construída aproximadamente de 45 m quadrados, contendo sala, cozinha, dois quartos, banheiro e área de serviço. As casas foram construídas sobre tubulão em concreto armado, alicerces, alvenarias de tijolo de barro, reboco paulista, pintura pva, teto em forro pvc, telhado em madeira, telhas de cerâmica plan, esquadrias metálicas, instalações elétricas e hidráulicas.

2.4 FICHA TÉCNICA DO RESIDENCIAL

- **Nome:** Residencial Irisville.
- **Local:** região leste de Goiânia as margens da GO-010.
- **Capacidade do residencial:** 390 casas construídas.
- **População do residencial:** média de 1800 pessoas.

3 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Casa apresenta rachaduras e fissuras provenientes da perda de água excessiva e adsorção muito rápida dos elementos da argamassa.

Além disso, também apresenta bolor nos rodapés, provenientes de infiltração.



Terreno apresenta desnível de 1 metro.



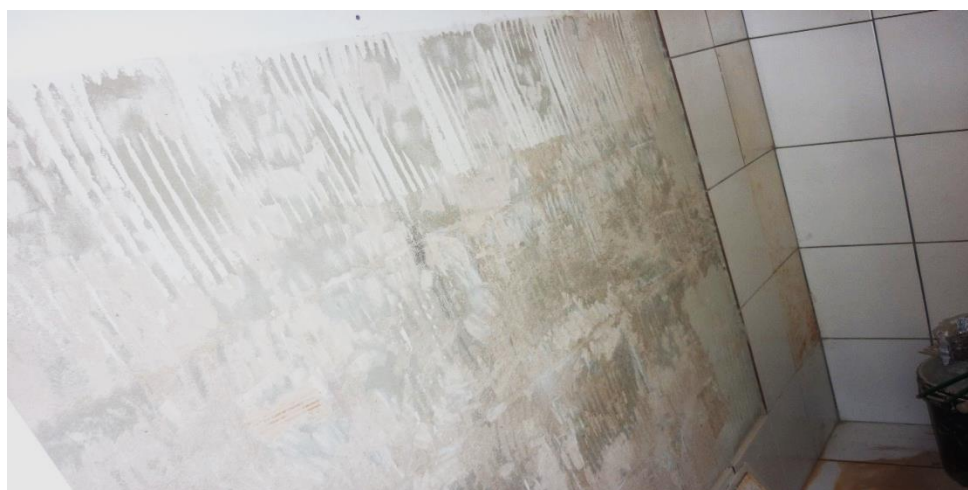
Base e apoio da cobertura da área de serviço com 2 materiais diferentes
Onde é visível a dilatação.



Fissuras abaixo da janela no revestimento de parede na posição horizontal causada pelo excesso de tensões provenientes vinda da fundação, ou também do não uso de vergas (aço CA 50).



Junção de fundação com mato, patologia de fundação.



Parede do banheiro com infiltração, causa deslocamento do revestimento.



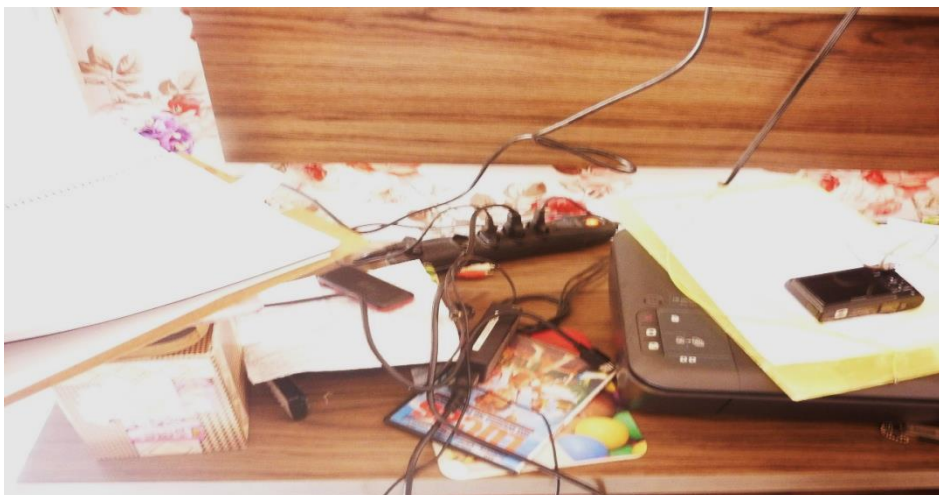
Cerâmica com diferença no alinhamento e desnível entre elas.
Causa, contra piso desnivelado.



Instalações elétricas sem acabamento.
Risco de choque elétrico.
Solução capa de proteção e acabamento.



Teto em forro pvc com diferença de 5 centímetros fora de esquadro.
Causa, paredes fora de esquadro.
Solução (paliativa) retirar forro e fazê-lo novamente.



Mau uso de extensões (cabos elétricos)

Causa, provenientes da falta de tomadas nas paredes.

Solução, tomadas no exterior das paredes com o uso de parafusos.



4º casa visitada tem uma observação a ser detalhada, um morador deficiente, onde o mesmo se locomove em uma cadeira de rodas essa foto detalha a porta do seu quarto, 60 cm, sendo que a cadeira dele tem cerca de 62 cm, já a porta do banheiro tem 54 cm impossibilitando a sua entrada em determinados ambientes da casa, os cômodos não contem rampas de acesso muito menos as calçadas vizinhas.

Foram selecionadas famílias com renda de até três salários mínimos, residentes em Goiânia há mais de três anos e que não possuem imóveis. Nos próximos dez anos, os moradores do Irisville pagarão renda mensal de 10%. As casas têm aproximadamente 45 metros quadrados, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Há ainda casas adaptadas para pessoas com mobilidade reduzida, com portas mais largas, banheiro com barras de ferro para sustentação das pessoas com necessidades especiais”

Palavras faladas pela assessoria do prefeito Paulo Garcia no ano de 2012.



Espaço entre vaso sanitário e alvenaria tem 48,5 centímetros, onde é impossível um cadeirante se locomover para tomar banho.

Causa, casa mau projetada.

Solução impossível uma solução.



Cadeira tem 62 centímetros, todas as aberturas de quartos, sala e banheiro e possui medidas entre 50 e 60 centímetros.



Rachadura com espessura de 3 milímetros.

Causa, falta de verga abaixo da janela, ou também por erros de fundação. Solução retirar janela e fazer verga e contra verga.



Piso cerâmico de baixa qualidade, fora de esquadro, desnivelado, com muitas emendas, sem rejunte.

Causa, contra piso mal aplicado, assentamento com retalhos de cerâmica.

Solução, retirar tudo e refazer um novo contra piso.



Telhado com madeiras selando, telhas com manchas.

Causa, madeira verde, telhas sem impermeabilização.



Parede feita fora de prumo, usando o nível de mão e visível detectar o erro.

Causa, trabalho não foi executado por um profissional.

Solução, apicar um reboco de maior camada.



Parede com infiltração, consequência perda da camada de tinta.

Causa, falta de camada de impermeabilizante.

Solução, retirar tinta e aplicar sika 100.



Alvenaria do hall 2 centímetros fora do prumo.

Causa, parede não foi feita por um profissional.

Solução, aplicar uma camada de reboco por cima.



Teto em forro pvc forra de nível, além de alvenaria com buracos.

Causa, estrutura do forro mal feita.

Solução, retirar parte do forro e refaze-lo.



Área de serviço inacabada e com infiltração na parte interior.

Solução terminar serviço e usar impermeabilizante.



Parede fora de esquadro com diferença de aproximadamente 5,5centímetros.
Causa, falta de profissional qualificado na aplicação e conferencia do serviço.
Solução, refazer reboco usando grampos entre alvenaria e argamassa.



Rodapé com peças quebradas, falta de rejunte.
Causa, falta de fiscalização e profissional qualificado.
Solução, refazer o serviço.

4. METODOLOGIA

4.1 CRITÉRIO UTILIZADO

A inspeção predial está baseada em “chek up” da edificação que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade mediante a verificação, mediante a verificação “in loco” De cada sistema construtivo, estando a mesma enfoque de moradia popular e da inspeção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial-2009 e da Norma de Manutenção em Edificações NBR 5664, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização dos prédios (casas) e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenha interface direta com os moradores e usuários.

Obs: não foram realizados testes, medições por ocasiões das vistorias, consoantes o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

4.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO

Esta inspeção e classificada como “Inspeção de Nível 1” representada como expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, coma identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial, respeitado o nível de inspeção adotado com as classificações das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação a segurança dos usuários, a habitabilidade e a conservação do patrimônio edificado.

3.3 GRAU DE RISCO

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto de risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- **GRAU DE RISCO CRITICO - IMPACTO IRRECUPERÁVEL** – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível, de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.
- **GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL** - e aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo a operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.
- **GRAU DE RISCO MINIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL** – e aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto a estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrências dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

4.4 DOCUMENTOS ANALISADOS

Obs: os documentos não foram liberados pelos moradores, a visita se baseou em visualizações e registros fotográficos.

5. CONCLUSÃO

Diante das não conformidades técnicas construtivas, anomalias, riscos a saúde e da falta de desempenho das edificações vistoriadas no residencial Irisville, e frente as suas condições de habitabilidade e funcionalidade, agregada a falta de manutenção periódica classificamos as edificações do residencial Irisville de maneira que se classifica em Grau de Risco Regular, onde as anomalias podem ser resolvidas, a fim de sanar as anomalias nas residências para uma melhor qualidade de vida dos moradores.

6. ENCERRAMENTO

Este relatório de Inspeção Predial do Residencial Irisville situado na região leste de Goiânia-Goiás foi elaborado pelos alunos da graduação tecnólogo em construção de edifícios da faculdade Araguaia, com supervisão do professor Diego Borja.

