
PERÍCIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÃO

IMÓVEL

CRM/PR
CONSELHO REGIONAL DE
MEDICINA DO PARANÁ

REGIONAL
MARINGÁ





PERÍCIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÃO – CRM/PR – REGIONAL MARINGÁ

CONTRATANTE

NERO CONSTRUÇÕES LTDA

CNPJ: 55.209.816/0001-11

Rua Padre Anchieta, nº 2050 – Sala 611 – Bigorriho - CEP 80.730-001 - Curitiba/Pr

Contato: Engº Leonardo – (41) 99788-6850

IMÓVEL EM ESTUDO

**CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO PARANÁ
REGIONAL MARINGÁ**

Rua das Azaléias, nº 209 - Conj. Hab. Inocente Vila Nova Júnior - CEP 87.060-040

Maringá/Pr

AUTOR DO LAUDO

FL GUEDES ENGENHARIA LTDA

Rua Coronel Dulcídio, nº 625 – Loja 04 – Batel – CEP 80.420-170

Curitiba/Pr

Tel.: (41) 3045-7845 / (41) 99959-1349

CNPJ: 35.047.462/0001-49

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ENGº CIVIL ALBERTO AUGUSTO GUEDES JÚNIOR

Especialista em Patologias das Construções

CREA/PR 50.383/D

OAB/PR 52.657

IBAPE/PR 783



DATA DE ELABORAÇÃO

15/09/2025



I) OBJETIVO E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em virtude das patologias presentes na **Sede Regional de Maringá do Conselho Regional de Medicina do Paraná**, nossa empresa foi contratada (Carta Proposta 7661108) a fim de inspecionar as áreas afetadas e fornecer Laudo Técnico com a descrição dos problemas.

O objetivo do presente trabalho desta forma consistiu em:

- Constatação das patologias existentes e respectivas localizações e extensões;
- Levantamento das causas e gravidades das anomalias;
- Conclusão sobre os problemas encontrados;
- Indicação dos procedimentos necessários para manutenção corretiva, estabelecendo ordem de prioridades executivas;
- Demonstração das anomalias que, devido ao respectivo grau de deterioração, devem ter os elementos afetados devidamente substituídos;
- Relatório fotográfico.

As patologias diagnosticadas nesse sentido foram descritas no laudo com destaque para os principais problemas no anexo fotográfico.

Inspecionamos visualmente a edificação no dia 09 de Setembro de 2025.

Cabe ressaltar que a inspeção das partes hidráulicas, elétricas e demais instalações foram verificadas em sua funcionalidade, isto é, vícios aparentes. A busca por eventuais vícios ocultos não foi parte do escopo de trabalho.

O laudo não contempla análise estrutural sob a ótica do cálculo nem eventual necessidade de projeto de reforço da estrutura, assim como não inclui orçamento dos itens a recuperar.

As normas técnicas ABNT NBR 13.752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – e NBR 16.747/2020 – Inspeção Predial - regulamentam e fundamentam este trabalho fixando as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos à perícia realizada.

3) DESCRIÇÃO DAS PATOLOGIAS

As inconformidades constatadas estão descritas na legenda de cada foto do anexo fotográfico, de acordo com a área/região inspecionada.

A vistoria compreendeu toda a edificação, tanto em sua parte interna quanto externa (frontais e laterais).

O trabalho buscou, portanto, detectar anomalias relativas à:

- Estruturas;
- Alvenarias, inclusive muros de divisa;
- Tetos;
- Revestimentos e Pinturas;
- Pisos e Rodapés;
- Portas e Esquadrias;
- Coberturas;
- Impermeabilizações;
- Calhas, Rufos e Condutores;
- Instalações Elétricas e Hidráulicas (vícios aparentes).
- Equipamentos (bombas, aparelhos de ar condicionado, etc.).

Uma vez concluído o diagnóstico, sugerimos procedimentos para recuperação da habitabilidade e funcionalidade do empreendimento conforme disposto nos itens seguintes.

4) CONCLUSÃO

O quadro diagnosticado em nossa inspeção demonstra que não há risco estrutural da edificação em curto prazo, todavia **a presença de algumas patologias indica a necessidade de um plano de manutenção corretiva com adoção de medidas emergenciais em certas situações.**

As irregularidades devem ser sanadas a fim de estancar a evolução dos danos, bem como adequações e revitalizações são fundamentais para recompor a funcionalidade da construção e permitir o seu pleno uso.

Com relação às fissuras constatadas, não há indicação de sobrecarga ou deformações excessivas, porém causam desconforto estético e devem ser tratadas conforme propomos na sequência.

Desta forma, algumas medidas emergenciais devem ser realizadas no prazo mais breve possível com o intuito de estancar imediatamente a evolução das seguintes situações:

- O entupimento de condutores de águas pluviais que geram acúmulos de água nas calhas da cobertura do auditório e, por conseguinte, diversas infiltrações para a área interna;
- As oxidações avançadas em calhas e rufos, além de falhas em vedações, permitindo infiltrações de umidade de modo recorrente em paredes e forros;
- O processo degenerativo avançado de corrosão de esquadrias (portas e janelas) e estruturas metálicas de cobertura;
- Obsolescência das instalações elétricas: quadros com disjuntores antigos, sem DPS e DR, eletrodutos mal fixados na cobertura e cabeamento exposto da iluminação frontal.

Concluimos, portanto, que **o estado atual de conservação do imóvel Sede do CRM em Maringá é de ruim a péssimo**, com necessidade premente de reparos simples e importantes.

A falta de manutenção, além do desgaste natural de certos revestimentos ao longo dos anos, gerou uma condição precária de uso e funcionalidade da edificação causando interdição de ambientes como é o caso do Auditório.

5) PROCEDIMENTOS PARA RECUPERAÇÃO

Diante do levantamento realizado no imóvel propomos uma série de procedimentos a fim de sanar as patologias encontradas, estabelecendo uma escala de prioridades a fim de evitar incidentes maiores em curto prazo.

As trocas de revestimentos propostas e a definição dos novos a serem aplicados/instalados fazem parte de estudo arquitetônico a ser realizado pelo próprio CRM, logo não foram consideradas nos procedimentos listados a seguir.

Desta forma, sugerimos:

Procedimentos Prioritários

- Substituição completa de todas as janelas e portas tendo em vista o grau avançado de oxidação metálica, bem como das portas em madeira;
- Revisão geral dos telhados de cobertura conforme abaixo (incluindo telhado de cobertura da lavanderia):
 - Lavagem das telhas de concreto e metálicas;
 - Troca das telhas trincadas, quebradas ou amassadas;
 - Na parte metálica, substituir os parafusos oxidados;
 - Remover todas as calhas e rufos metálicos substituindo por peças novas, adequando os caimentos e vedações perimetrais;
 - Refazer o emboço das platibandas removendo os pontos com descolamentos;
 - Revisar o escoamento dos condutores de águas pluviais, substituindo-os se necessário;
 - Revisar também as estruturas de sustentação das coberturas, adequando-as e reparando-os quando necessário;
 - Proteger as tubulações hidráulicas e elétricas sob as coberturas, assim como travá-las e fixá-las impedindo vibrações excessivas.
- Revisão das vedações dos rufos metálicos situados sobre os muros de divisa, com posterior pintura tratando previamente os pontos oxidados quando necessário;
- Uma vez revisada e garantida a estanqueidade das coberturas, efetuar a troca completa do forro de gesso do Auditório e Lavanderia;
- Tratamento da base das alvenarias afetadas por umidade:
 - Remover o revestimento de pintura e emboço das paredes até atingir o substrato em toda a altura da parede afetada pela umidade;
 - Uma vez atingido o substrato, efetuar a remoção das sujidades e poeiras impregnadas das divisas;
 - Umedecer levemente a base para receber a aplicação dos novos produtos;

- Aplicar duas demãos cruzadas de argamassa polimérica tipo Viaplus 1000 ou similar e aguardar cura de 24 horas para o próximo passo. Aplicar em toda a parede de divisa do subsolo;
 - Aplicar duas demãos cruzadas de argamassa polimérica tipo Viaplus 5000 ou similar e aguardar cura de 24 horas para o próximo passo. Aplicar em toda a parede de divisa do subsolo;
 - Aguardar período de chuvas para que seja possível identificar pontos de reincidência de umidade. Caso ocorram, promover nova aplicação dos dois passos anteriores (Viaplus 1000 + Viaplus 5000) nos locais em que forem identificadas as novas infiltrações;
 - Efetuar chapisco de areia e cimento e recompor o revestimento de emboço com argamassa de areia, cal e cimento aditivada com Vedacit ou produto similar (proporção de acordo com o fabricante);
 - Finalmente aplicar nova pintura, respeitando-se a cura da argamassa de emboço por no mínimo 14 dias.
-
- Realizar a limpeza interna das caixas d'água;
 - Lixamento, aplicação de tratamento anti-corrosivo e pintura final do gradil frontal (caso o mesmo seja mantido);
 - Troca do guarda-corpo frontal conforme determinação do estudo arquitetônico;
 - Revisão completa das instalações elétricas do imóvel mediante execução de novo projeto elétrico que atenda os dispositivos normativos e de segurança atuais;
 - Incluir na revisão a reinstalação da iluminação frontal, pois o sistema atual coloca em risco os usuários da edificação;
 - Revisão do sistema de ar condicionado, incluindo principalmente a limpeza dos ambientes em que as unidades condensadores e dutos estão atualmente posicionados;
 - Troca da cobertura em policarbonato do hall principal, entrada e área lateral esquerda (incluindo as estruturas de sustentação e gradil sobre o jardim de inverno central);
 - Colocação de novo sistema de impermeabilização das lajes sobre os banheiros e hall principal;
 - Substituição dos eletrodutos de energia elétrica junto ao poste de entrada, com retirada dos arames de amarração atualmente oxidados.

Procedimentos Adicionais

- Tratamento prévio das fissuras em alvenarias externas e internas da seguinte forma:
 - Abrir pequenos filetes nas peças a serem reparadas;
 - Remover todo o pó deixando a base limpa, isenta de partículas soltas e totalmente seca;
 - Preencher as fissuras com mástique a base de resinas elastoméricas Flexocril Mástique ou produto similar até atingir o nivelamento com a superfície;
 - Aplicar duas ou mais camadas do mástique caso seja necessário;

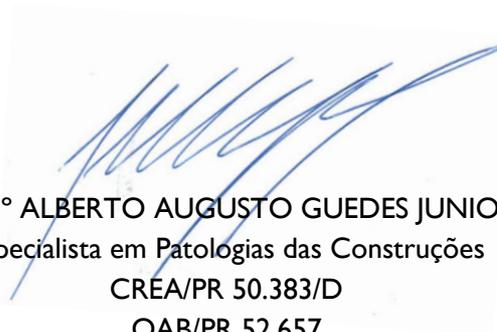
- Para os descolamentos entre alvenarias e entre alvenaria e estrutura de concretos, proceder à abertura e limpeza da fissura, para em seguida aplicar mástique elástico tipo Sikaflex ou similar a fim de absorver as movimentações.
Como complemento ao tratamento estético, sugerimos a instalação de “mata-juntas” de alumínio sobre a fissura que foi reparada. A colagem destas peças deve ser feita somente em um dos lados da fissura/junta.
- Repintura geral da construção incluindo externamente a mureta frontal, muros de divisa, fachadas e internamente as paredes e forros;
- Remoção de todos os revestimentos em pastilhas cerâmicas (internos e externos) e posterior revitalização conforme determinação do projeto arquitetônico;
- Substituição do revestimento de placas cimentícias do piso da calçada frontal, de acesso ao imóvel e da área lateral esquerda;
- Substituição de todo o piso interno cerâmico e de pedras naturais (mármore);
- Sugerimos que as áreas externas em piso cimentado sejam revestidas com cerâmica, protegendo assim as trincas verificadas nestes locais;
- Troca do tablado e fechamentos laterais em madeira do Auditório;
- Substituir as arandelas das áreas externas por novas.

6) CONSIDERAÇÕES FINAIS

A FL Guedes permanece à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao laudo.

Este laudo é composto de 138 páginas, incluindo 375 fotografias e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Curitiba, 15 de Setembro de 2025



ENG.º ALBERTO AUGUSTO GUEDES JUNIOR
Especialista em Patologias das Construções
CREA/PR 50.383/D
OAB/PR 52.657
IBAPE/PR 783

FL GUEDES ENGENHARIA LTDA





PERÍCIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÃO – CRM/PR – REGIONAL MARINGÁ

ANEXO I FOTOGRAFIAS



FOTO 01 - Vista frontal do imóvel

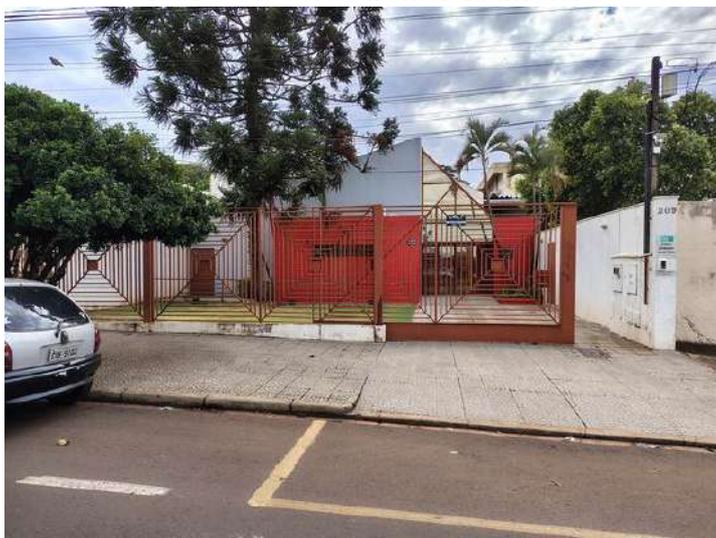


FOTO 02 - Vista frontal do imóvel



FOTO 03 - Vista frontal do imóvel



FOTO 04 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 05 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 06 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 07 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 08 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 09 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 10 – Calçada Externa – Trincas e quebras de diversas placas cimentícias



FOTO 11 – Divisa Esquerda Frontal – Fissuras entre os muros



FOTO 12 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura



FOTO 13 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura



FOTO 14 – Gradil Frontal – Trincas e desgaste da pintura da mureta



FOTO 15 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura



FOTO 16 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura

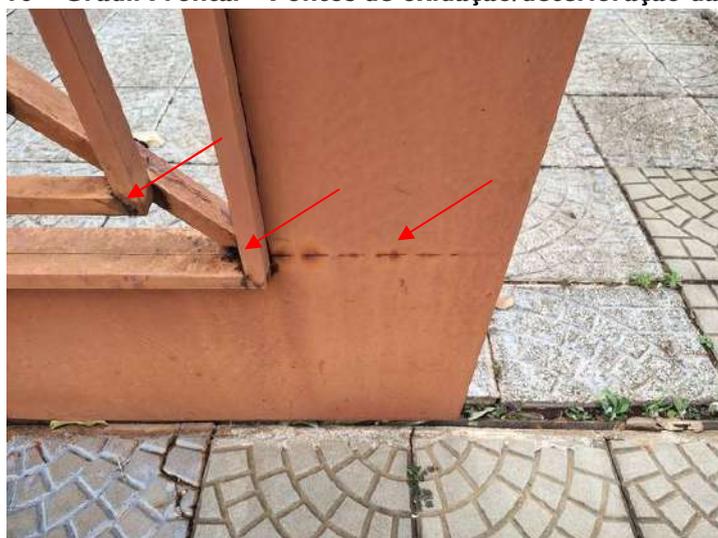


FOTO 17 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura



FOTO 18 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura



FOTO 19 – Divisa Direita Frontal – Deterioração da pintura



FOTO 20 – Gradil Frontal – Pontos de oxidação/deterioração da pintura

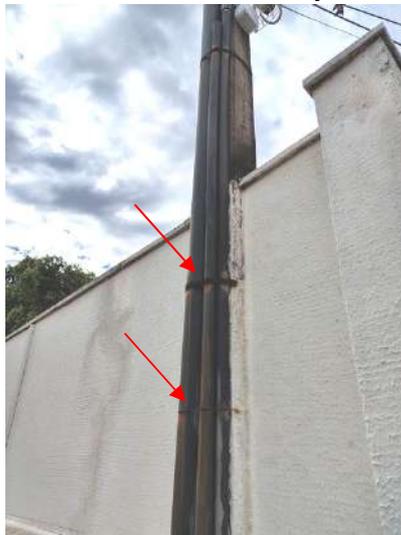


FOTO 21 – Poste de Entrada de Energia – Deterioração da fixação dos eletrodutos



FOTO 22 – Poste de Entrada de Energia – Deterioração da fixação dos eletrodutos/fissuração indicativa de corrosão no concreto



FOTO 23 – Portão de Entrada – Oxidação e deterioração da pintura

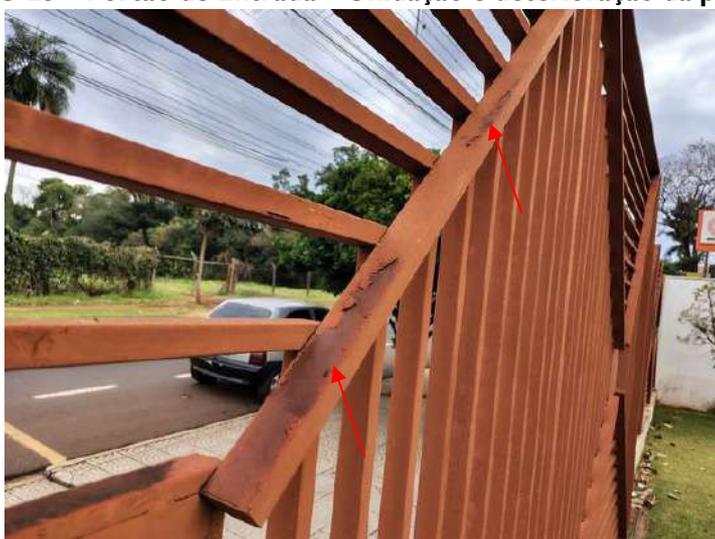


FOTO 24 – Portão de Entrada – Oxidação e deterioração da pintura

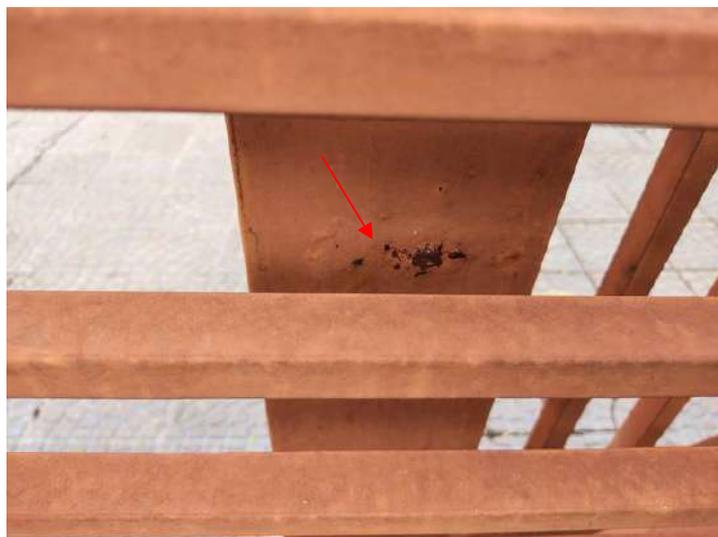


FOTO 25 – Portão de Entrada – Oxidação e deterioração da pintura



FOTO 26 – Mureta Frontal – Fissuração e deterioração da pintura



FOTO 27 – Mureta Frontal – Fissuração e deterioração da pintura



FOTO 28 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras

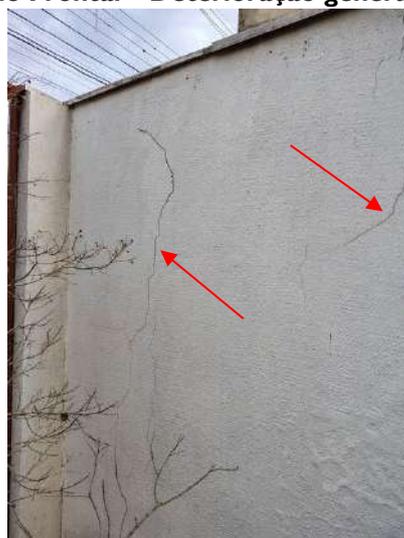


FOTO 29 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 30 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras

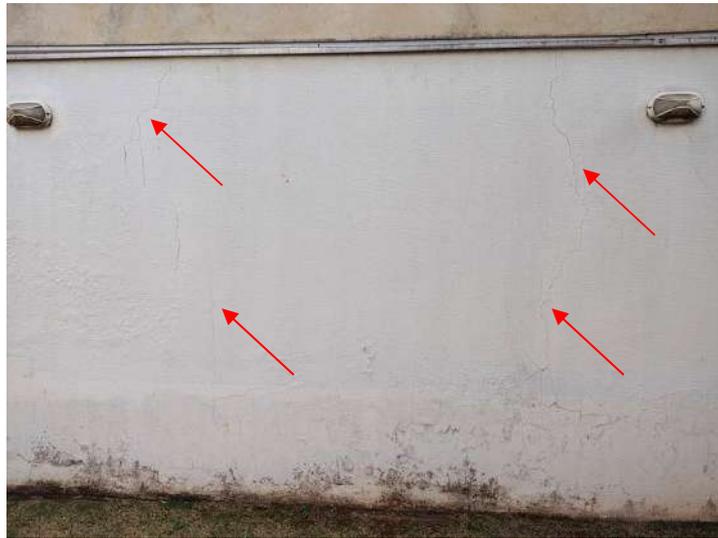


FOTO 31 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras

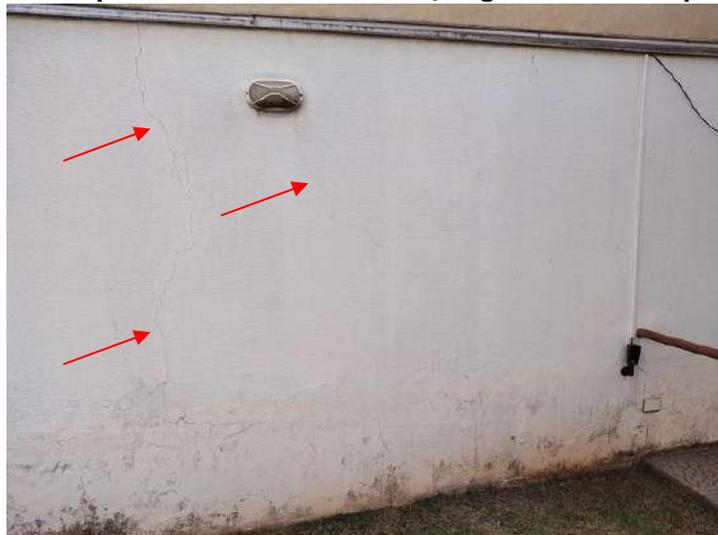


FOTO 32 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 33 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 34 – Muro Esquerdo Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 35 – Muro Direito Frontal - Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 36 – Muro Direito Frontal - Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 37 – Muro Direito Frontal - Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 38 – Muro Direito Frontal - Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 39 – Muro Direito Frontal - Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 40 – Muro Direito Frontal - Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 41 – Entrada de Veículos – Desgaste superficial das placas cimentícias e falhas no rejuntamento

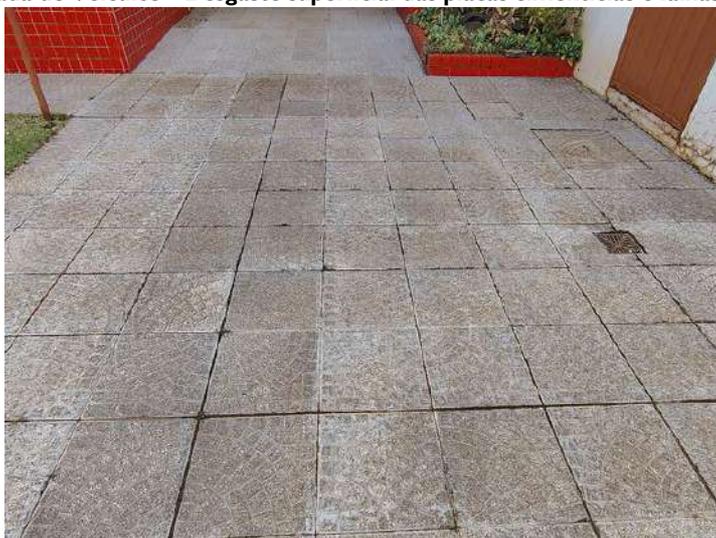


FOTO 42 – Entrada de Veículos – Desgaste superficial das placas cimentícias e falhas no rejuntamento



FOTO 43 – Fachada Frontal – Perda de rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 44 – Fachada Frontal – Ausência de pastilhas junto ao muro direito



FOTO 45 – Fachada Frontal – Perda de rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 46 – Fachada Frontal – Perda de rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 47 – Fachada Frontal – Perda de rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 48 – Fachada Frontal – Perda de rejuntamento entre pastilhas cerâmicas e oxidação da estrutura da cobertura



FOTO 49 – Fachada Frontal – Deterioração do revestimento cerâmico



FOTO 50 – Fachada Frontal – Deterioração do revestimento cerâmico e da estrutura de cobertura



FOTO 51 – Fachada Frontal – Perda do rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 52 – Fachada Frontal – Perda do rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 53 – Fachada Frontal – Perda do rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 54 – Fachada Frontal – Perda do rejuntamento entre pastilhas cerâmicas



FOTO 55 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 56 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras

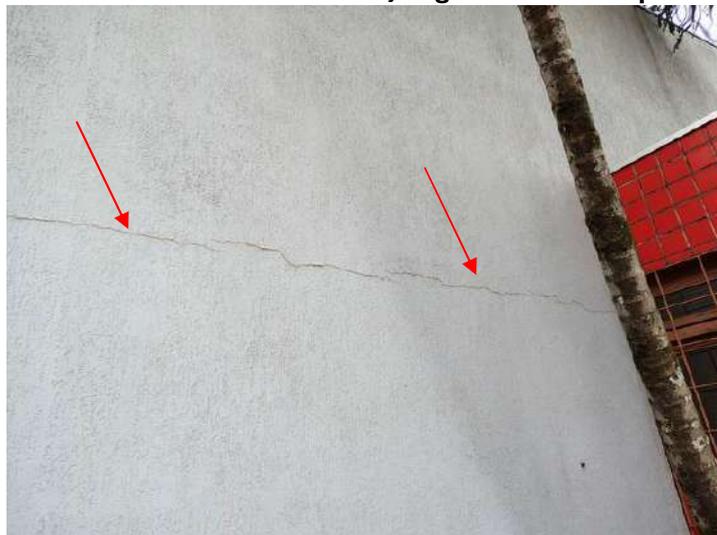


FOTO 57 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 58 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 59 – Fachada Frontal – Porta de acesso lateral esquerdo com pontos de oxidação



FOTO 60 – Fachada Frontal – Porta de acesso lateral esquerdo com pontos de oxidação



FOTO 61 – Fachada Frontal – Fissura de descolamento junto ao muro esquerdo



FOTO 62 – Fachada Frontal – Oxidação da porta de acesso lateral esquerdo



FOTO 63 – Fachada Frontal – Fissuras e deterioração generalizada da pintura



FOTO 64 – Calçada Frontal Esquerda – Deslocamento de placas juto à árvore



FOTO 65 – Calçada Frontal Esquerda – Deslocamento de placas juto à árvore



FOTO 66 – Guarda-Corpo Frontal – Deterioração da pintura e pontos de oxidação



FOTO 67 – Guarda-Corpo Frontal – Pontos do metal amassado e com oxidação



FOTO 68 – Guarda-Corpo Frontal – Desalinhamento causado pela árvore ao lado



FOTO 69 – Guarda-Corpo Frontal – Pontos do metal amassado e com oxidação



FOTO 70 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada do revestimento cerâmico



FOTO 71 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada do revestimento cerâmico



FOTO 72 – Fachada Frontal – Deterioração generalizada do revestimento cerâmico



FOTO 73 – Fachada Frontal – Vidro trincado em janela



FOTO 74 – Fachada Frontal – Deterioração do rejuntamento e da pintura da esquadria



FOTO 75 – Fachada Frontal – Deterioração do rejuntamento e da pintura da esquadria



FOTO 76 – Porta de Entrada – Oxidação em estágio avançado



FOTO 77 – Porta de Entrada – Oxidação em estágio avançado



FOTO 78 – Porta de Entrada – Oxidação em estágio avançado



FOTO 79 - WC Masculino - Falha na pintura do teto



FOTO 80 - WC Masculino - Deterioração do rejuntamento do piso



FOTO 81 - WC Masculino - Deterioração do rejuntamento do piso

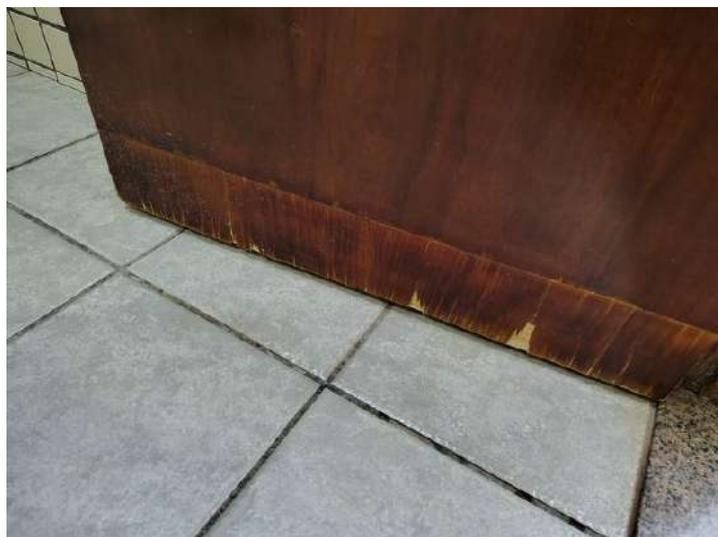


FOTO 82 – WC Masculino – Deterioração da porta de madeira

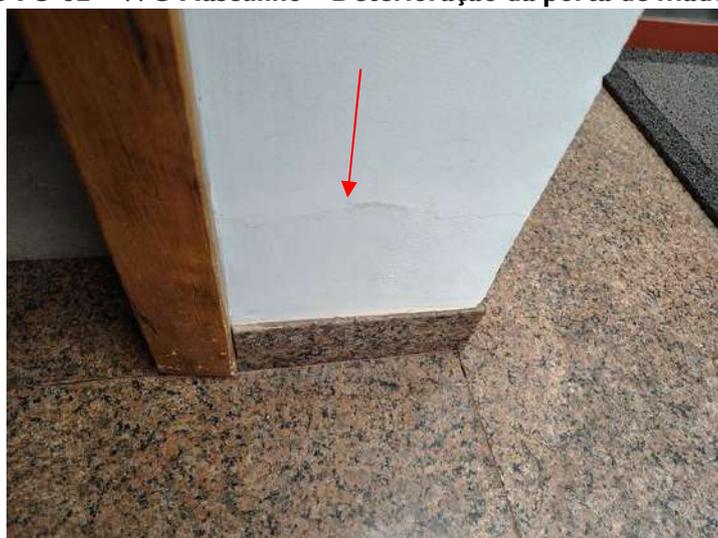


FOTO 83 – WC Masculino – Fissura ao lado direito da porta de entrada



FOTO 84 – WC Feminino – Deterioração da porta de madeira



FOTO 85 – WC Feminino – Fissura ao lado esquerdo da porta de entrada



FOTO 86 – WC Feminino – Umidade ao lado direito da porta de entrada



FOTO 87 – WC Feminino – Umidade ao lado direito da porta de entrada



FOTO 88 – WC Feminino – Oxidação generalizada da esquadria



FOTO 89 – WC Feminino – Fissuras no teto

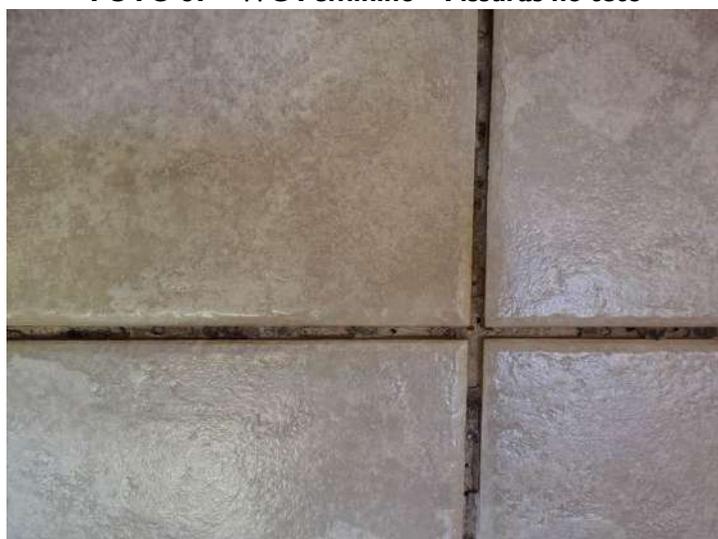


FOTO 90 – WC Feminino – Deterioração do rejuntamento do piso

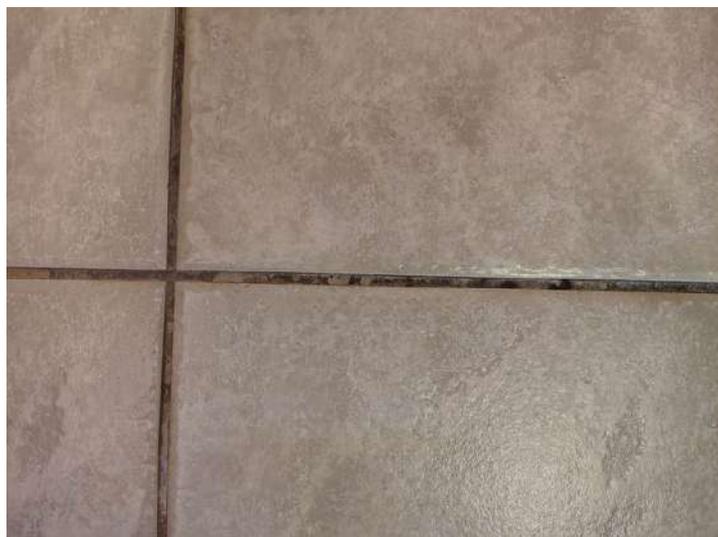


FOTO 91 – WC Feminino – Deterioração do rejuntamento do piso



FOTO 92 – Entre Banheiros – Deterioração do rejuntamento do piso



FOTO 93



FOTO 94 – Recepção – Umidade ao lado esquerdo da porta de entrada



FOTO 95 – Recepção – Umidade ao lado esquerdo da porta de entrada



FOTO 96 – Recepção – Umidade ao lado esquerdo da porta de entrada



FOTO 97 – Recepção – Deterioração do revestimento na base da porta de entrada



FOTO 98 – Hall Recepção – Falha na pintura do teto



FOTO 99 – Sala de Reunião – Umidade presente sob janela, lado direito



FOTO 100 – Sala de Reunião – Umidade presente sob janela, lado direito



FOTO 101 – Sala de Reunião – Umidade presente sob janela, centro



FOTO 102 – Sala de Reunião – Umidade presente sob janela, centro

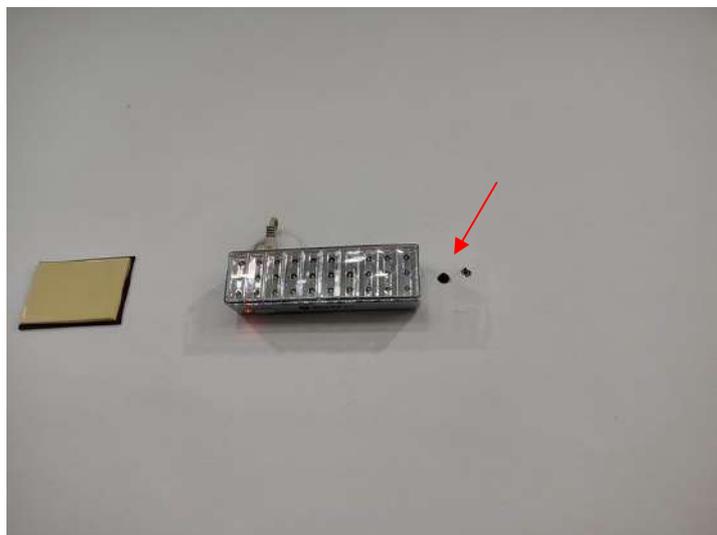


FOTO 103 – Sala de Reunião – Furos na parede de divisa com a recepção



FOTO 104 – Sala de Reunião – Fissura presente na parede oposta à recepção

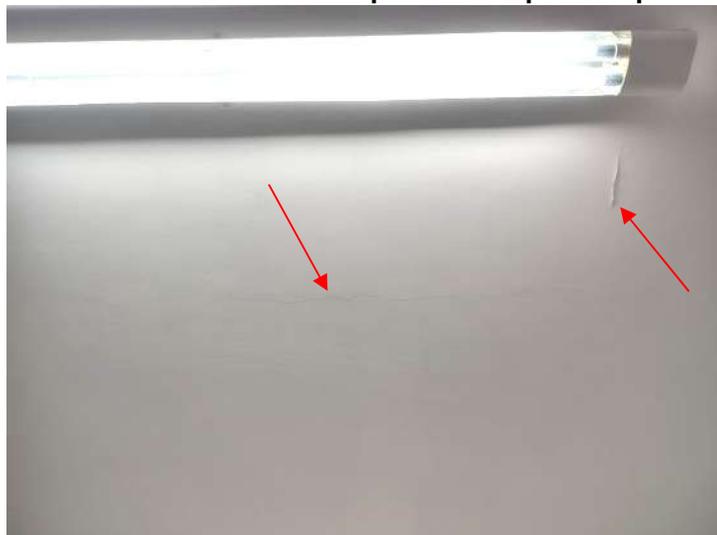


FOTO 105 – Sala Diretoria – Fissuras no teto



FOTO 106 – Copa – Trinca em cerâmica e entre rejuntas, lado direito da janela



FOTO 107 – Copa – Trinca em cerâmica e entre rejuntas, lado direito da janela



FOTO 108 – Copa – Descolamento de cerâmicas, lado esquerdo da janela



FOTO 109 – Copa – Trinca em cerâmica, lado esquerdo da janela



FOTO 110 – Copa – Falha na pintura do teto

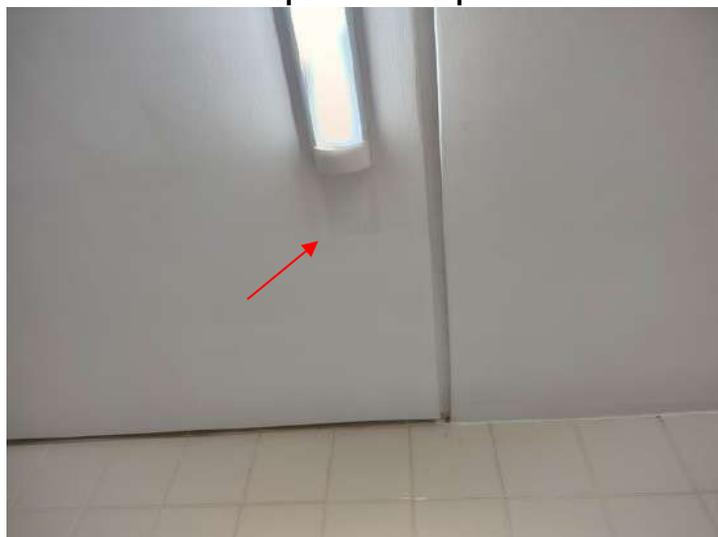


FOTO 111 – Copa – Falha na pintura do teto



FOTO 112 – Recepção – Fissura sobre o quadro de energia



FOTO 113 – Recepção – Quadro QDG c/ disjuntores antigos, sem proteções de DPS e DR



FOTO 114 – Recepção – Fissuras e manchas de umidade ao lado esquerdo da janela



FOTO 115 – Recepção – Manchas de umidade ao lado direito da janela



FOTO 116 – Recepção – Fissuras e manchas de umidade ao lado esquerdo da janela



FOTO 117 – Recepção – Aparelho antigo de ar condicionado, sem revisão recente



FOTO 118 – Recepção – Falha na pintura do teto



FOTO 119 – Hall Principal – Deterioração do revestimento de pedras naturais



FOTO 120 – Hall Principal – Deterioração do revestimento de pedras naturais

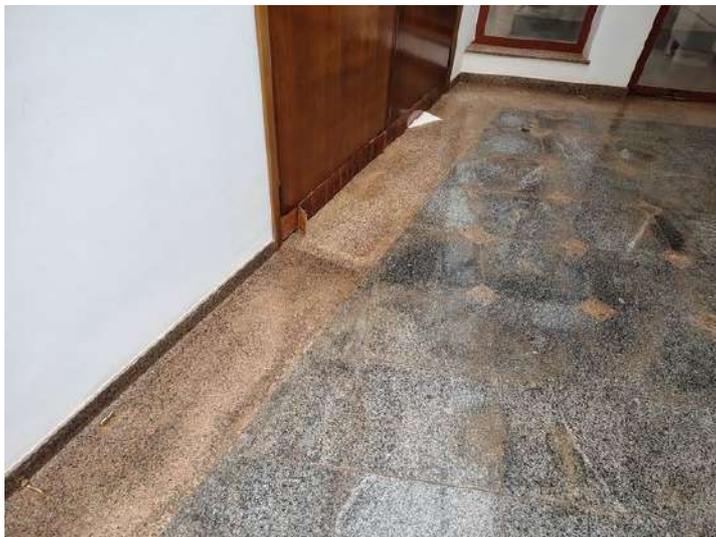


FOTO 121 – Hall Principal – Deterioração do revestimento de pedras naturais



FOTO 122 – Hall Principal – Deterioração do revestimento de pedras naturais



FOTO 123 – Jardim de Inverno Fundos – Fissuras acima do porta e ao lado direito



FOTO 124 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração da base da porta por oxidação



FOTO 125 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração da base da porta por oxidação



FOTO 126 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração da porta por oxidação



FOTO 127 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração da porta por oxidação



FOTO 128 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração da porta por oxidação e trinca no piso



FOTO 129 – Jardim de Inverno Fundos – Fissura e umidade ao lado esquerdo da porta



FOTO 130 – Auditório – Deterioração da porta de entrada



FOTO 131 – Auditório – Deterioração da porta de entrada



FOTO 132 – Auditório – Deterioração da porta de entrada



FOTO 133 – Hall Principal – Fissuras e danos na pintura da parede

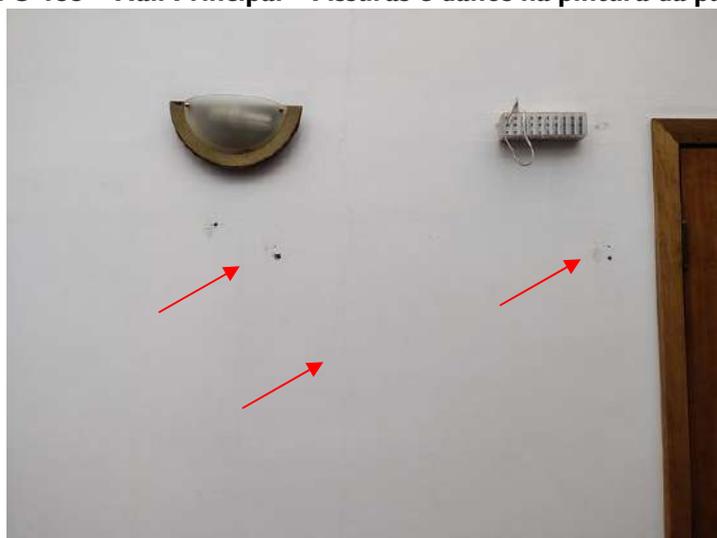


FOTO 134 – Hall Principal – Fissuras e danos na pintura da parede

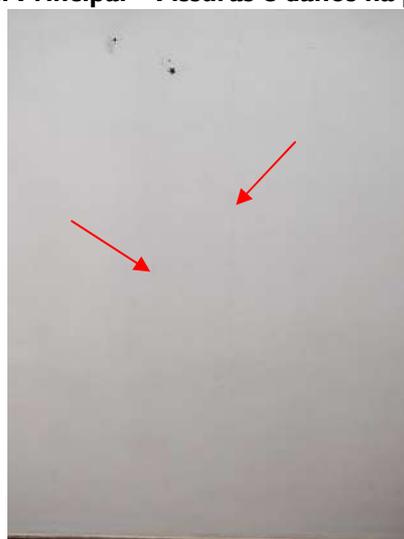


FOTO 135 – Hall Principal – Fissuras e danos na pintura da parede

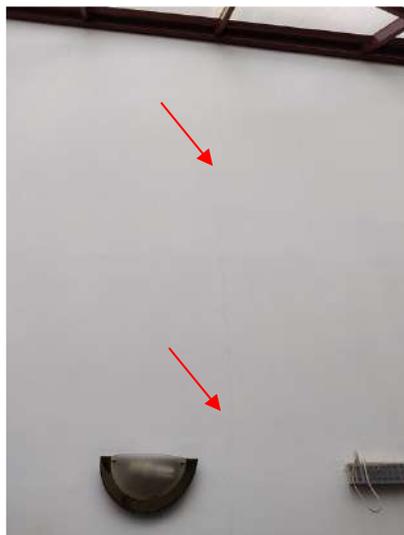


FOTO 136 – Hall Principal – Fissura vertical na parede, lado esquerdo do Auditório



FOTO 137 – Hall Principal – Fissura na base da parede, lado esquerdo do Auditório



FOTO 138 – Hall Principal – Fissura horizontal na divisa com a Sala de Reunião

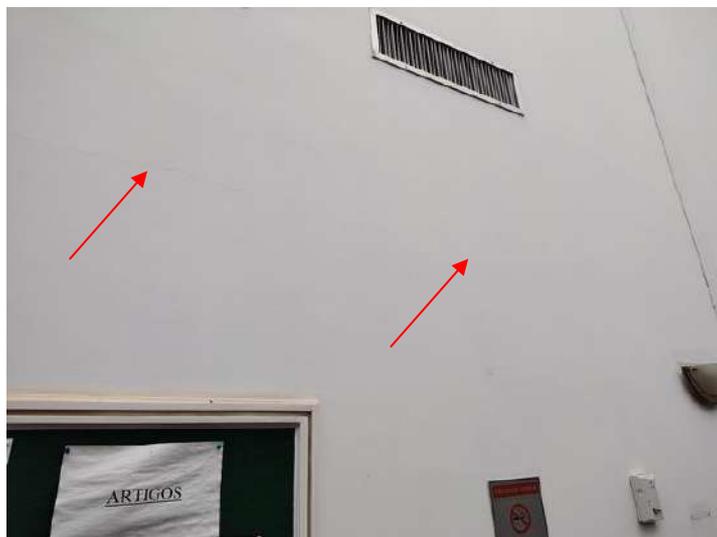


FOTO 139 – Hall Principal – Fissura horizontal na divisa com a Sala de Reunião

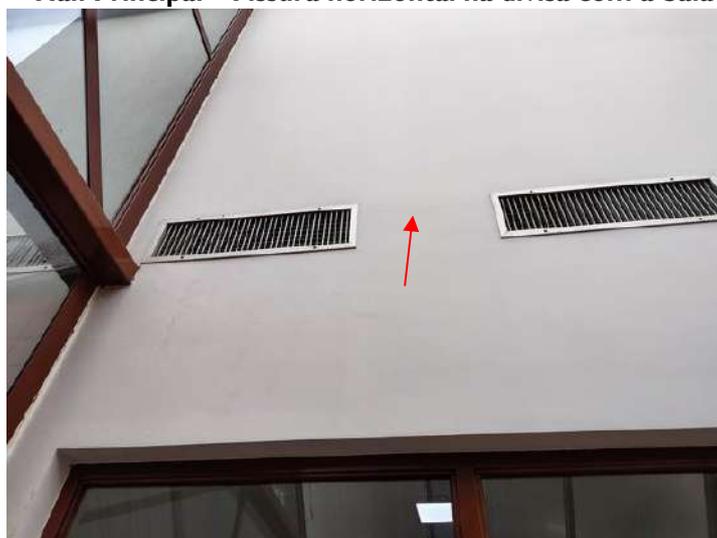


FOTO 140 – Hall Principal – Fissura e deterioração da pintura acima da porta da recepção



FOTO 141 – Jardim de Inverno Central – Umidade sob esquadria com deterioração da pintura



FOTO 142 – Jardim de Inverno Central – Umidade ao lado esquerdo da esquadria



FOTO 143 – Jardim de Inverno Central – Umidade ao lado esquerdo da esquadria



FOTO 144 – Jardim de Inverno Central – Deterioração da pintura da esquadria



FOTO 145 – Jardim de Inverno Central – Deterioração da pintura das paredes internas



FOTO 146 – Jardim de Inverno Central – Deterioração da pintura das paredes internas



FOTO 147 – Jardim de Inverno Central – Deterioração da pintura das paredes internas



FOTO 148 – Jardim de Inverno Central – Deterioração do revestimento cerâmico



FOTO 149 – Jardim de Inverno Central – Deterioração da pintura das paredes internas



FOTO 150 – Jardim de Inverno Central – Deterioração da pintura das paredes internas



FOTO 151 – Jardim de Inverno Central – Vidro da porta trincado



FOTO 152 – Jardim de Inverno Central – Abertura na base da alvenaria interna



FOTO 153 – Jardim de Inverno Central – Oxidação da esquadria da porta



FOTO 154 – Jardim de Inverno Central – Bandeira superior da janela não abre



FOTO 155 – Jardim de Inverno Central – Umidade ao lado direito da porta



FOTO 156 – Jardim de Inverno Central – Umidade ao lado esquerdo da porta



FOTO 157 – Jardim de Inverno Central – Fissura e descolamento da pintura acima da porta



FOTO 158 – Hall Social – Cobertura com estrutura e telhas deterioradas



FOTO 159 – Hall Social – Cobertura com estrutura e telhas deterioradas



FOTO 160 – Hall Social – Telha de policarbonato danificada



FOTO 161 – Jardim de Inverno Fundos – Trincas no piso



FOTO 162 – Jardim de Inverno Fundos – Trincas no piso e deterioração da pintura



FOTO 163 – Jardim de Inverno Fundos – Oxidação avançada da esquadria

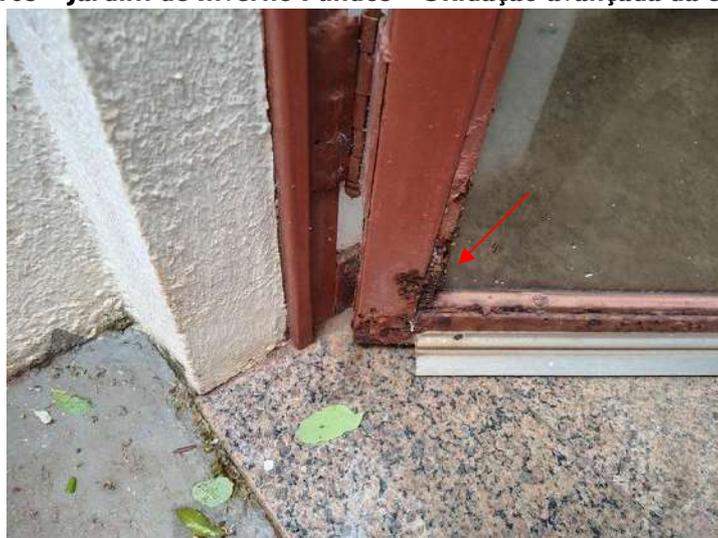


FOTO 164 – Jardim de Inverno Fundos – Oxidação avançada da porta de entrada



FOTO 165 – Jardim de Inverno Fundos – Oxidação avançada da porta de entrada



FOTO 166 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração generalizada da pintura



FOTO 167 – Jardim de Inverno Fundos – Fissuras e deterioração generalizada da pintura



FOTO 168 – Jardim de Inverno Fundos – Fissuras e deterioração generalizada da pintura



FOTO 169 – Jardim de Inverno Fundos – Fissuras e deterioração generalizada da pintura

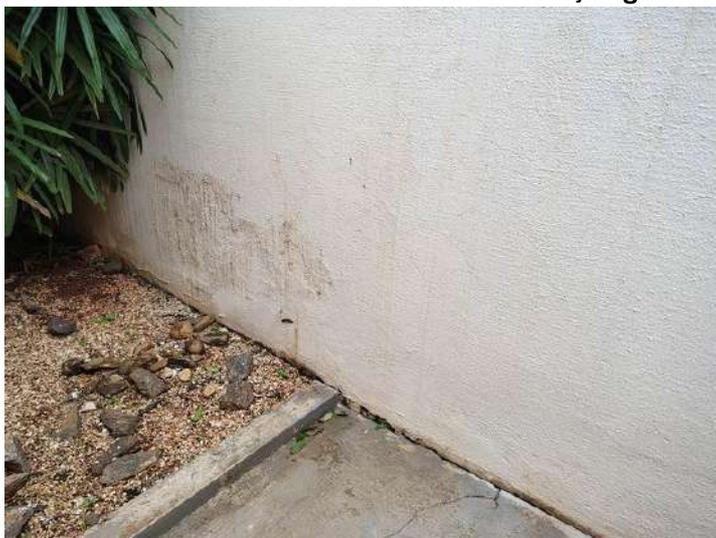


FOTO 170 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração generalizada da pintura da fachada



FOTO 171 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração generalizada da pintura da fachada



FOTO 172 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração generalizada da pintura da fachada



FOTO 173 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração generalizada da pintura da fachada



FOTO 174 – Jardim de Inverno Fundos – Deterioração generalizada da pintura da fachada



FOTO 175 – Área Frontal – Iluminação instalada com fiação exposta



FOTO 176 – Área Frontal – Iluminação instalada com fiação exposta



FOTO 177 – Área Frontal – Iluminação instalada com fiação exposta



FOTO 178 – Área Frontal – Iluminação instalada com fiação exposta

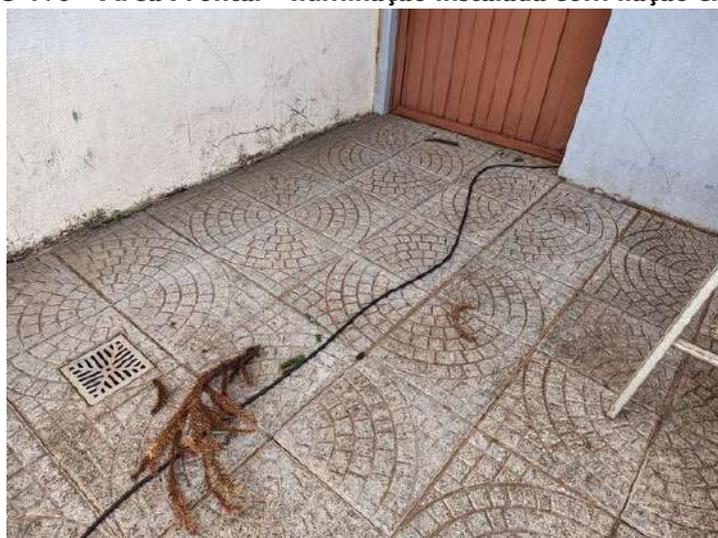


FOTO 179 – Área Frontal – Iluminação instalada com fiação exposta



FOTO 180 – Hall de Entrada Externo – Placas cimentícias deterioradas e com manchas de oxidação advindas da cobertura



FOTO 181 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras

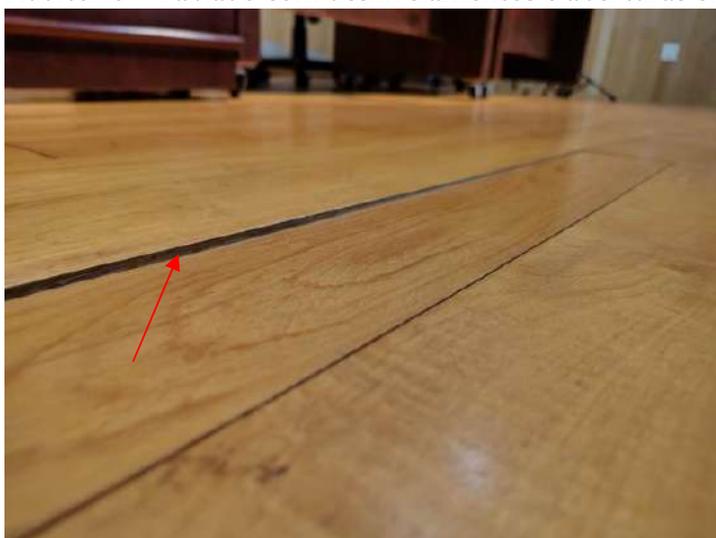


FOTO 182 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 183 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 184 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 185 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 186 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 187 – Auditório – Quadro com disjuntores antigos e sem DPS e DR

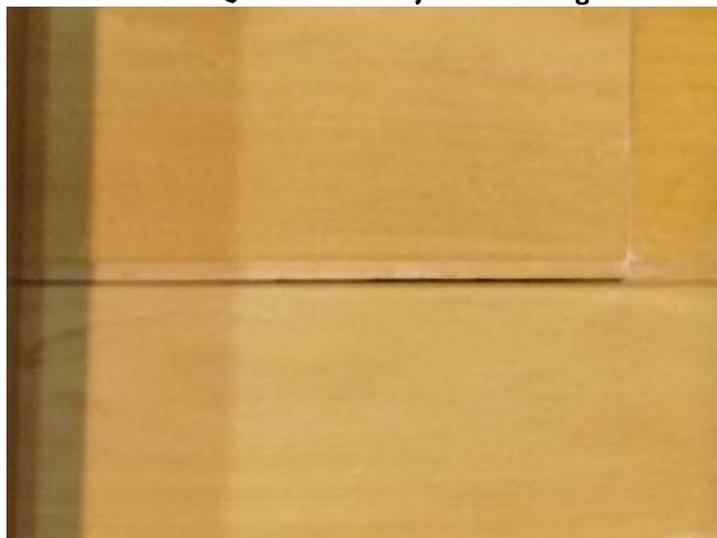


FOTO 188 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 189 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras



FOTO 190 – Auditório – Tablado com desnivelamentos e aberturas entre madeiras

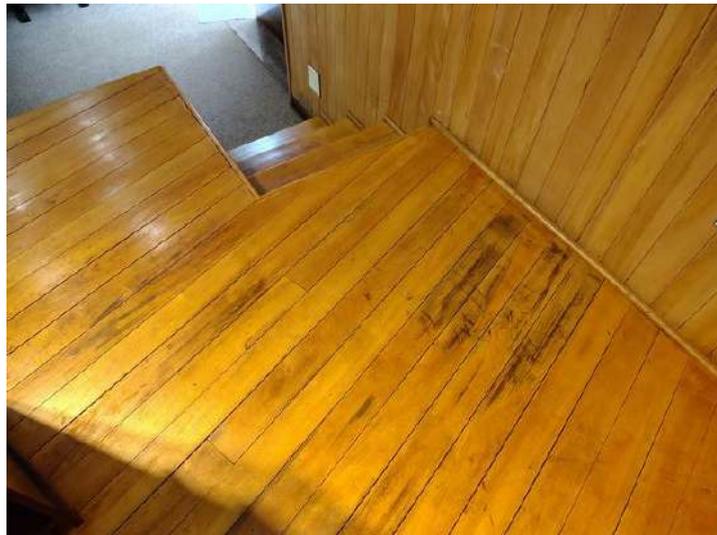


FOTO 191 – Auditório – Tablado com madeiras desgastadas



FOTO 192 – Auditório – Tablado com madeiras desgastadas



FOTO 193 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 194 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 195 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 196 – Auditorio – Deterioração generalizada do forro



FOTO 197 – Auditorio – Deterioração generalizada do forro



FOTO 198 – Auditorio – Deterioração generalizada do forro



FOTO 199 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 200 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 201 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 202 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 203 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 204 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 205 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 206 – Auditório – Sinais de umidade e aberturas em forro



FOTO 207 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 208 – Auditório – Deterioração generalizada do forro

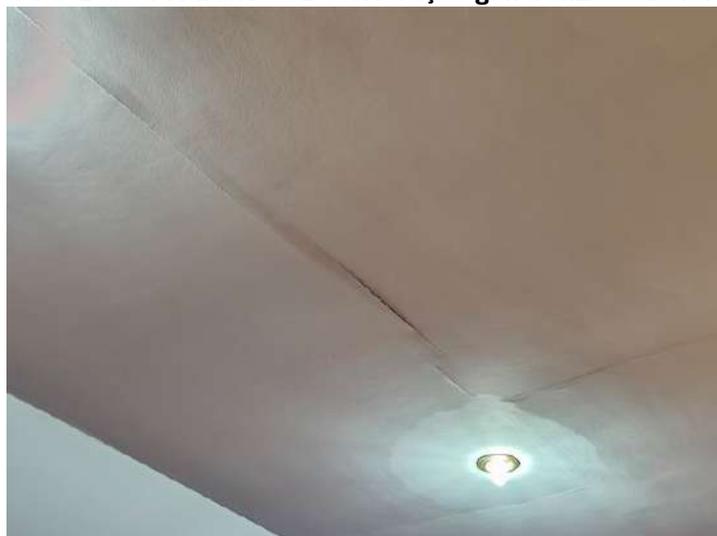


FOTO 209 – Auditório – Deterioração generalizada do forro



FOTO 210 – Auditório – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 211v



FOTO 212 – Auditório – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 213 – Auditório – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 214 – Auditorio – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 215 – Auditorio – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 216 – Auditorio – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 217 – Auditório – Fundos – Proteção instalada em virtude das infiltrações



FOTO 218 – Auditório – Fundos – Forro danificado em virtude de infiltrações



FOTO 219 – Auditório – Ponto elétrico oxidado



FOTO 220 – Auditorio – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais



FOTO 221 – Auditorio – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais



FOTO 222 – Auditorio – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais

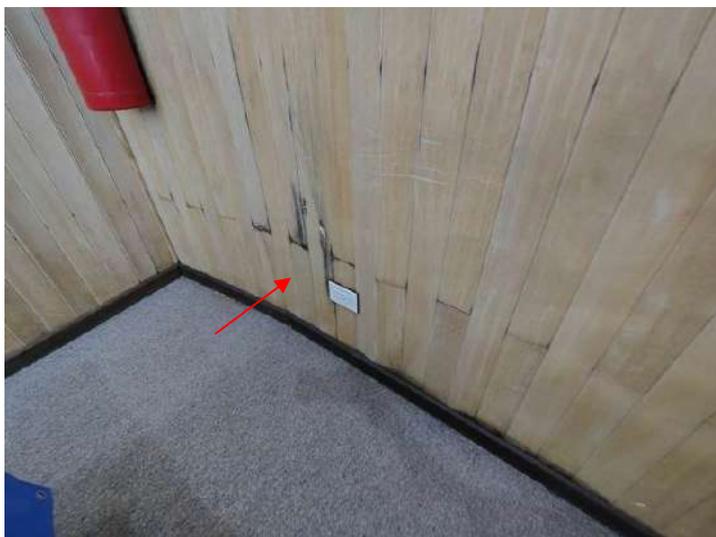


FOTO 223 – Auditório – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais



FOTO 224 – Auditório – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais



FOTO 225 – Auditório – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais



FOTO 226 – Auditorio – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais

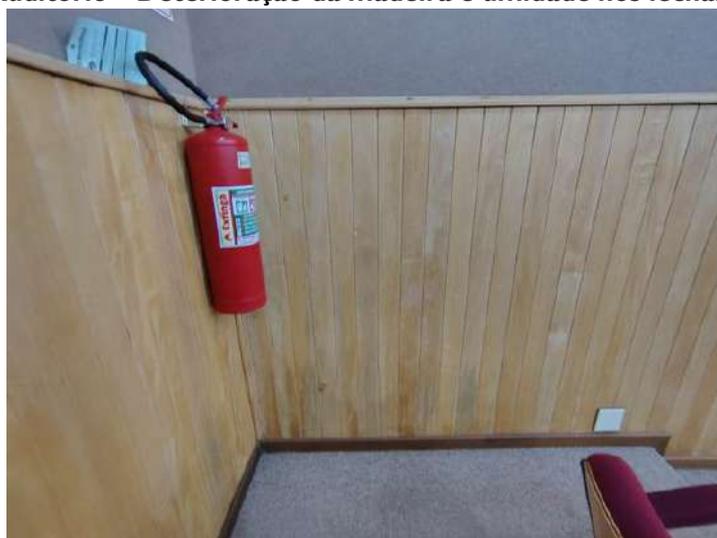


FOTO 227 – Auditorio – Deterioração da madeira e umidade nos fechamentos laterais

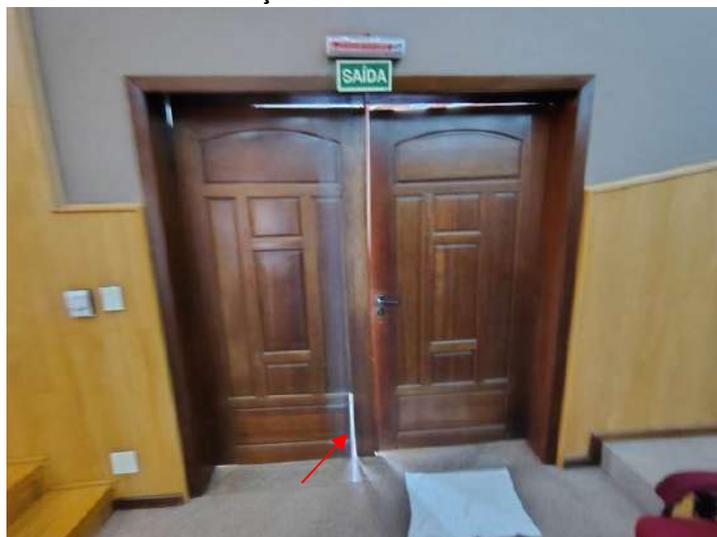


FOTO 228 – Auditorio – Porta de saída danificada



FOTO 229 – Auditório – Porta de saída danificada



FOTO 230 – Auditório – Porta de saída danificada



FOTO 231 – Área Externa Esquerda – Ponto de ligação da iluminação frontal



FOTO 232 – Área Externa Esquerda – Cabo da iluminação frontal exposto



FOTO 233 – Área Externa Esquerda – Telhas de policarbonato danificadas



FOTO 234 – Área Externa Esquerda – Oxidação da estrutura da cobertura



FOTO 235 – Área Externa Esquerda – Oxidação da estrutura da cobertura



FOTO 236 – Área Externa Esquerda – Pontos de infiltração na cobertura



FOTO 237 – Área Externa Esquerda – Pontos de infiltração e oxidação na cobertura



FOTO 238 – Área Externa Esquerda – Deterioração das telhas de policarbonato



FOTO 239 – Área Externa Esquerda – Deterioração das telhas de policarbonato



FOTO 240 – Área Externa Esquerda – Oxidação causou buraco na estrutura metálica



FOTO 241 – Área Externa Esquerda – Oxidação da estrutura metálica de cobertura



FOTO 242 – Área Externa Esquerda – Oxidação da estrutura metálica de cobertura



FOTO 243 – Área Externa Esquerda – Furos na alvenaria sob a cobertura



FOTO 244 – Auditório – Deterioração avançada da porta de saída



FOTO 245 – Lavanderia – Fissura no canto da porta de entrada e falta de pintura

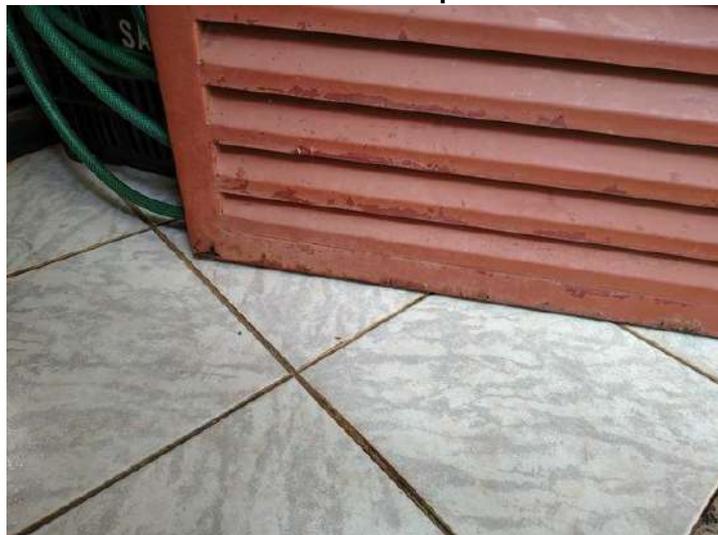


FOTO 246 – Lavanderia - Oxidação e deterioração da pintura da porta de entrada

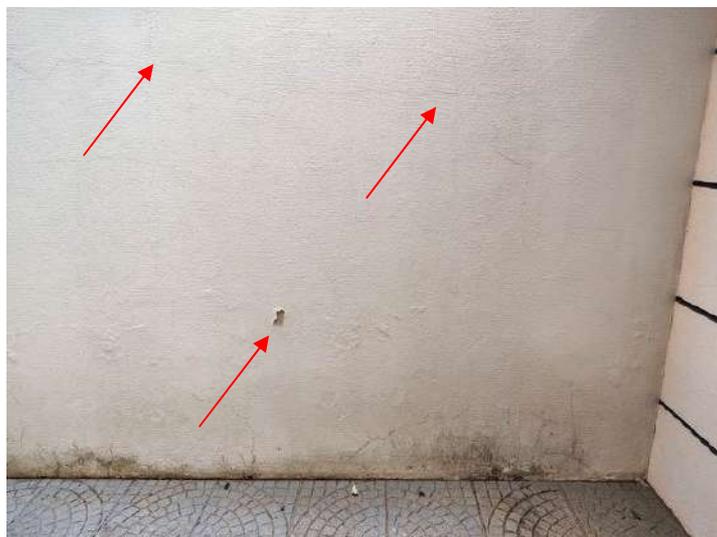


FOTO 247 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 248 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 249 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 250 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 251 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 252 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 253 – Muro Esquerdo – Deterioração generalizada da pintura e fissuras



FOTO 254 – Área Externa Esquerda – Oxidação na base da porta de acesso frontal



FOTO 255 – Área Externa Esquerda – Oxidação da porta de acesso frontal



FOTO 256 – Área Externa Esquerda – Deterioração das placas cimentícias do piso



FOTO 257 – Área Externa Esquerda – Deterioração das placas cimentícias do piso



FOTO 258 – Reservatório Superior – Deterioração da pintura das fachadas e laje inferior



FOTO 259 – Reservatório Superior – Deterioração da pintura das fachadas e laje inferior



FOTO 260 – Lavanderia – Fissuras e descolamento de emboço na porta de entrada



FOTO 261 – Lavanderia – Deterioração da pintura interna



FOTO 262 – Lavanderia – Fissura no canto superior da porta de entrada

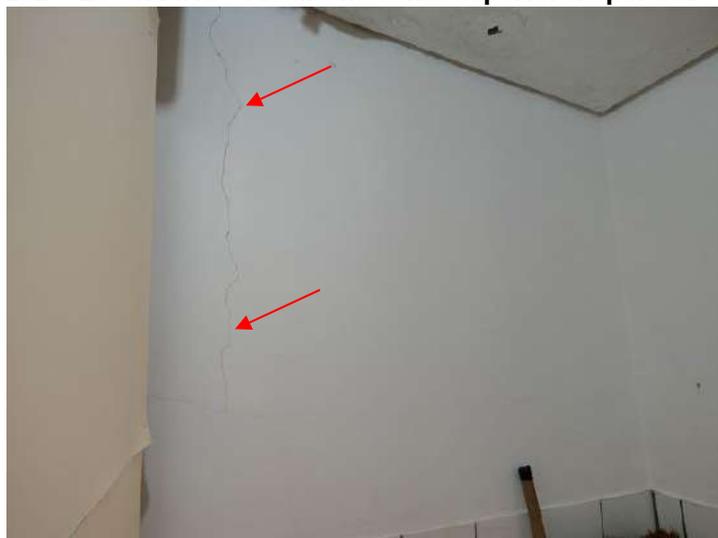


FOTO 263 – Lavanderia – Fissuras na parede interna



FOTO 264 – Lavanderia – Deterioração completa do forro de gesso



FOTO 265 – Lavanderia – Deterioração completa do forro de gesso



FOTO 266 – Lavanderia – Deterioração completa do forro de gesso



FOTO 267 – Lavanderia – Deterioração completa do forro de gesso



FOTO 268 – Lavanderia – Deterioração completa do forro de gesso



FOTO 269 – Lavanderia – Quebra de cerâmica e deterioração completa da base da porta de fundos



FOTO 270 – Lavanderia – Deterioração completa da base da porta de fundos



FOTO 271 – Lavanderia – Oxidação da parte superior da porta de fundos



FOTO 272 – Lavanderia – Área externa – Deterioração do revestimento do piso



FOTO 273 – Lavanderia – Área externa – Deterioração do revestimento do piso



FOTO 274 – Lavanderia – Área externa – Infiltração de umidade no muro esquerdo



FOTO 275 – Lavanderia – Área externa – Luminária deteriorada e causando sujidades no muro



FOTO 276 – Lavanderia – Área externa – Escorrimento advindo da calha de cobertura



FOTO 277 – Lavanderia – Área externa – Infiltração de umidade no muro esquerdo



FOTO 278 – Lavanderia – Área externa – Desnivelamento do telhado de cobertura

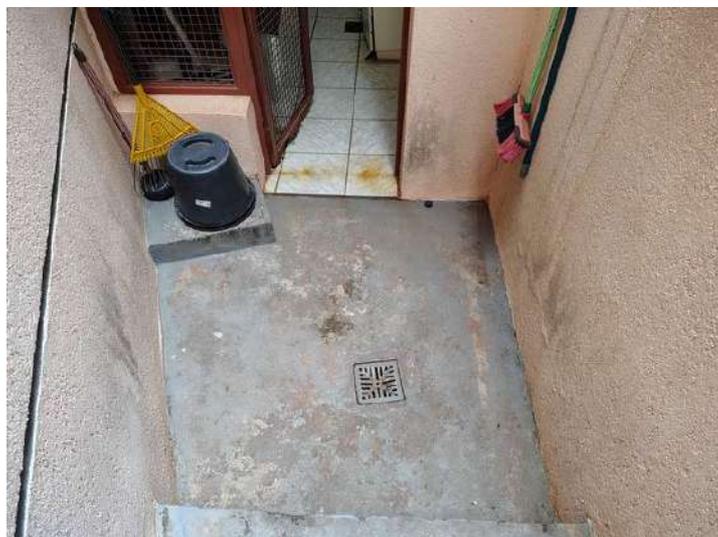


FOTO 279 – Lavanderia – Área externa – Deterioração do revestimento do piso



FOTO 280 – Lavanderia – Área externa – Deterioração da pintura da fachada da edificação



FOTO 281 – Lavanderia – Quebras de cerâmicas junto ao tanque



FOTO 282 – Lavanderia – Deterioração completa do forro de gesso



FOTO 283 – Cobertura – Telhas quebradas



FOTO 284 – Cobertura – Telha quebrada



FOTO 285 – Cobertura – Telhas com sujidades e presença de vegetação em excesso



FOTO 286 – Cobertura – Telhas com sujidades e presença de vegetação em excesso



FOTO 287 – Cobertura – Telhas com sujidades e presença de vegetação em excesso



FOTO 288 – Cobertura – Falta de vedação de rufo lateral



FOTO 289 – Cobertura – Rufos com a pintura deteriorada



FOTO 290 – Cobertura – Fissuração junto ao rufo/Ausência de vedação



FOTO 291 – Cobertura – Rufos com a pintura deteriorada



FOTO 292 – Cobertura – Rufos com a pintura deteriorada



FOTO 293 – Cobertura Hall Principal – Deterioração das telhas de policarbonato



FOTO 294 – Cobertura Hall Principal – Deterioração das telhas de policarbonato



FOTO 295 – Deterioração da impermeabilização da laje sobre banheiros

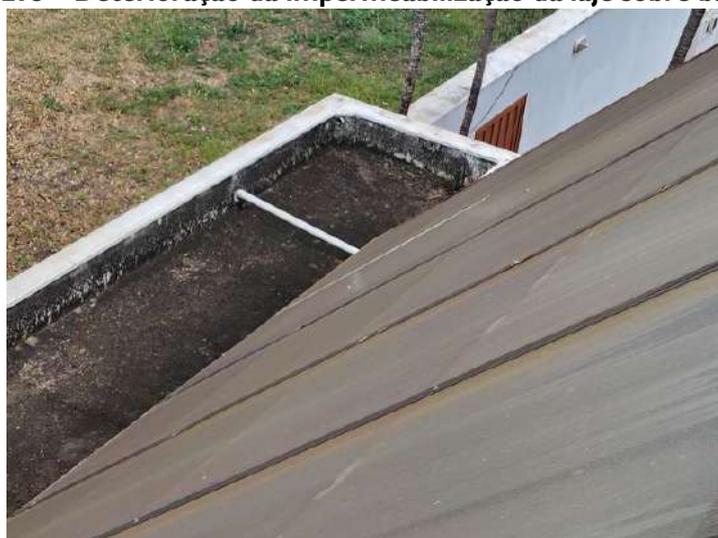


FOTO 296 – Deterioração da impermeabilização da laje sobre banheiros



FOTO 297 – Deterioração da impermeabilização da laje sobre hall principal

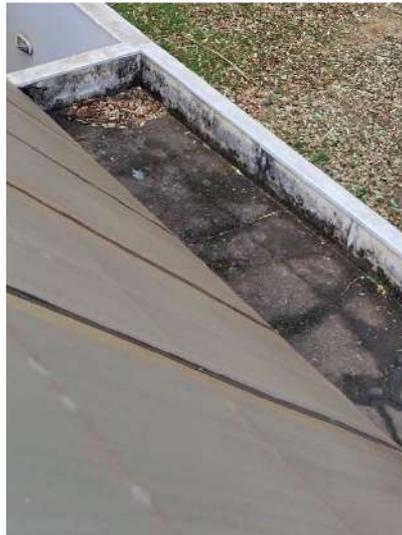


FOTO 298 – Deterioração da impermeabilização da laje sobre hall principal



FOTO 299 – Cobertura – Falta de vedação junto aos rufos



FOTO 300 – Cobertura – Falta de vedação junto aos rufos



FOTO 301 – Cobertura – Descolamento do rufo metálico e ausência de vedação



FOTO 302 – Cobertura – Descolamento do rufo metálico e ausência de vedação



FOTO 303 – Cobertura Jardim de Inverno Central – Oxidação do gradil



FOTO 304 – Cobertura – Telhas com sujidades e presença de vegetação em excesso



FOTO 305 – Cobertura – Telhas com sujidades e presença de vegetação em excesso



FOTO 306 – Cobertura – Telhas com sujidades e presença de vegetação em excesso



FOTO 307 – Cobertura – Deterioração da pintura dos rufos metálicos



FOTO 308 – Cobertura Auditório – Oxidação das calhas e acúmulo de sujeiras



FOTO 309 – Cobertura Auditório – Oxidação das calhas e acúmulo de sujeiras



FOTO 310 – Cobertura Auditório – Oxidação das calhas e acúmulo de sujidades



FOTO 311 – Cobertura Auditório – Oxidação das calhas e acúmulo de sujidades



FOTO 312 – Cobertura Auditório – Oxidação de rufo metálico e sujidades sobre telhas



FOTO 313 – Cobertura Auditório – Oxidação de rufo metálico e sujidades sobre telhas



FOTO 314 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre telhas



FOTO 315 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre telhas



FOTO 316 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre telhas



FOTO 317 – Cobertura Auditório – Descolamentos de emboço das platibandas



FOTO 318 – Cobertura Auditório – Descolamentos de emboço das platibandas

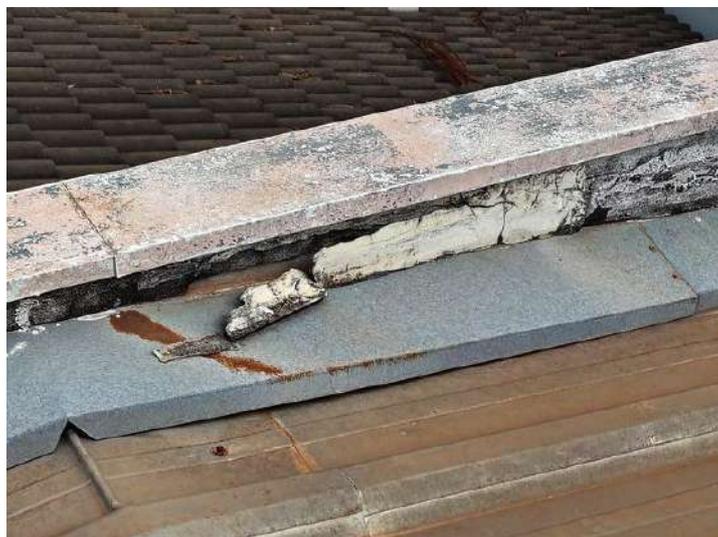


FOTO 319 – Cobertura Auditório – Descolamentos de emboço das platibandas



FOTO 320 – Cobertura Auditório – Descolamentos de emboço das platibandas



FOTO 321 – Cobertura Auditório – Descolamentos de emboço das platibandas e rufo oxidado



FOTO 322 – Cobertura Auditório – Deterioração do revestimento das platibandas e acúmulo de sujidades



FOTO 323 – Cobertura Auditório – Deterioração do revestimento das platibandas e acúmulo de sujidades



FOTO 324 – Cobertura Auditório – Falta de manutenção da área das unidades condensadoras



FOTO 325 – Cobertura Auditório – Falta de manutenção da área das unidades condensadoras



FOTO 326 – Cobertura Auditório – Acúmulo de água em calhas



FOTO 327 – Cobertura Auditório – Acúmulo de água em calhas

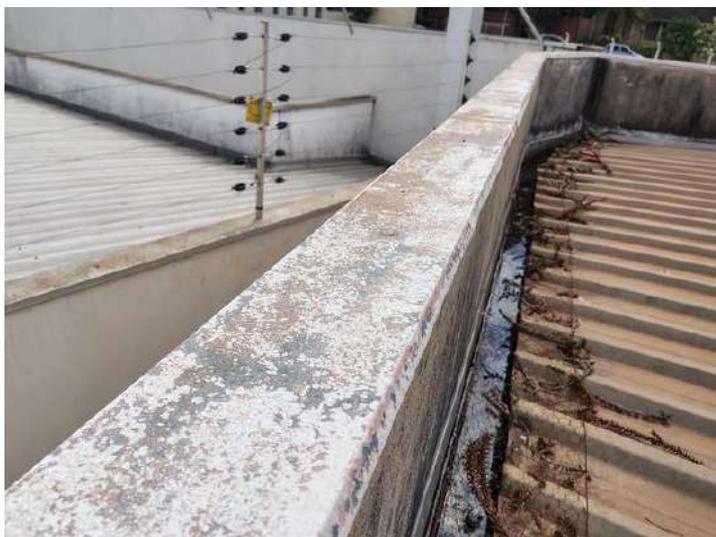


FOTO 328 – Cobertura Auditório – Deterioração da pintura dos rufos metálicos



FOTO 329 – Cobertura Auditório – Oxidação de parafuso

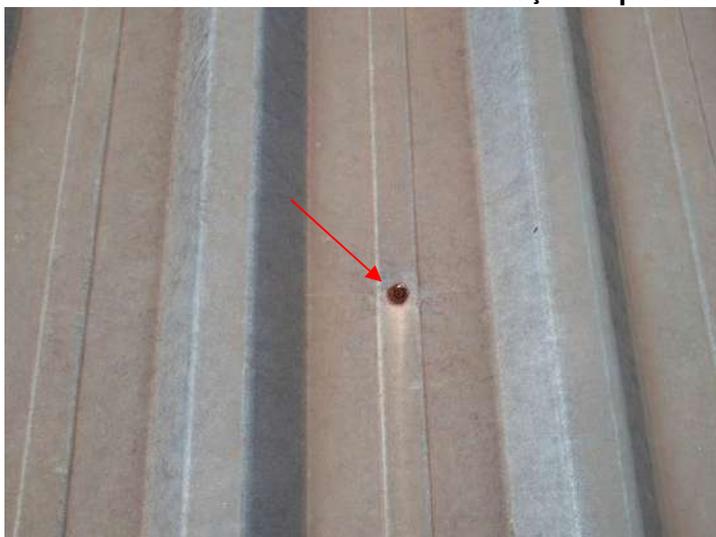


FOTO 330 – Cobertura Auditório – Oxidação de parafuso



FOTO 331 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre o telhado



FOTO 332 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre o telhado



FOTO 333 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre o telhado



FOTO 334 – Cobertura Auditório – Parafuso oxidado



FOTO 335 – Cobertura Auditório – Fissuração do emboço da platibanda



FOTO 336 – Cobertura Auditório – Fissuração do emboço da platibanda



FOTO 337 – Cobertura Auditório – Falta de vedação de rufo metálico



FOTO 338 – Cobertura Auditório – Falta de vedação de rufo metálico



FOTO 339 – Cobertura Auditório – Acúmulo de água em calha



FOTO 340 – Cobertura Auditório – Acúmulo de água em calha



FOTO 341 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre as telhas e acúmulo de vegetação junto às calhas



FOTO 342 – Cobertura Auditório – Sujidades sobre as telhas e acúmulo de vegetação junto às calhas



FOTO 343 – Cobertura Auditório – Fissuração do emboço da platibanda



FOTO 344 – Cobertura Auditório – Deterioração do emboço da platibanda



FOTO 345 – Cobertura Auditório – Deterioração do emboço da platibanda



FOTO 346 – Cobertura Auditório – Deterioração e fissuração do emboço da platibanda



FOTO 347 – Vista geral da cobertura do hall social

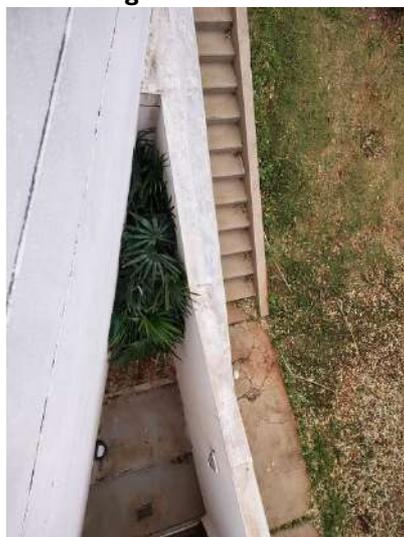


FOTO 348 – Vista superior do jardim de inverno de fundos



FOTO 349 – Vista geral da cobertura do hall social



FOTO 350 – Cobertura Auditório – Acúmulo de sujidades e água junto às calhas



FOTO 351 – Cobertura Auditório – Acúmulo de sujidades e água junto às calhas



FOTO 352 – Cobertura Auditório – Oxidação de calha metálica



FOTO 353 – Cobertura Auditório – Oxidação de calha metálica



FOTO 354 – Cobertura Auditório – Perda total de vedação de rufos e calhas



FOTO 355 – Cobertura Auditório – Perda total de vedação de rufos e calhas



FOTO 356 – Cobertura – Espaçamento entre peças da estrutura de madeira



FOTO 357 – Cobertura – Espaçamento entre peças da estrutura de madeira



FOTO 358 – Cobertura – Falta de limpeza e organização interna



FOTO 359 – Cobertura – Sujidades sobre o sistema de ar condicionado instalado



FOTO 360 – Cobertura – Sujidades sobre o sistema de ar condicionado instalado



FOTO 361 – Cobertura – Sistema de ar condicionado instalado



FOTO 362 – Cobertura – Sistema de ar condicionado instalado



FOTO 363 – Cobertura – Sujidades sobre eletrodutos



FOTO 364 – Cobertura – Má fixação/travamento de eletrodutos



FOTO 365 – Cobertura – Sistema de ar condicionado instalado



FOTO 366 – Cobertura – Sujidades em excesso sobre o sistema de ar condicionado

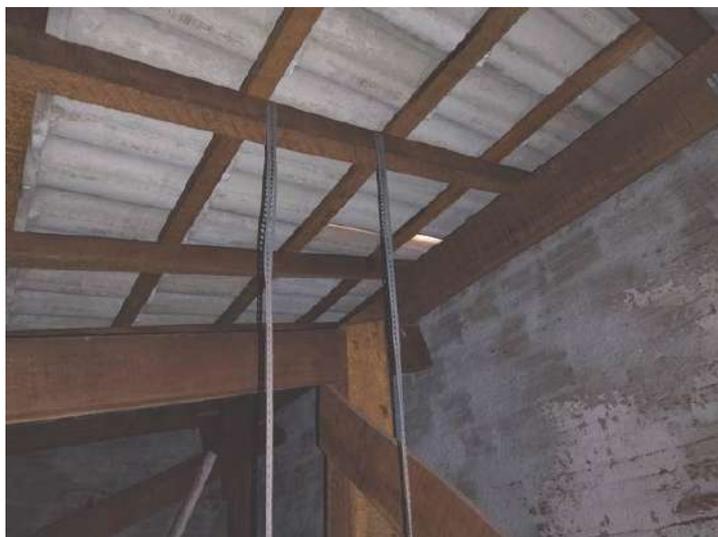


FOTO 367 – Cobertura – Má fixação/travamento de eletrodutos



FOTO 368 – Cobertura – Falta de limpeza e tubulações expostas na laje sem proteção



FOTO 369 – Cobertura – Falta de limpeza geral do ambiente



FOTO 370 – Cobertura – Má fixação/travamento de eletrodutos



FOTO 371 – Cobertura – Excesso de sujidades sobre reservatórios

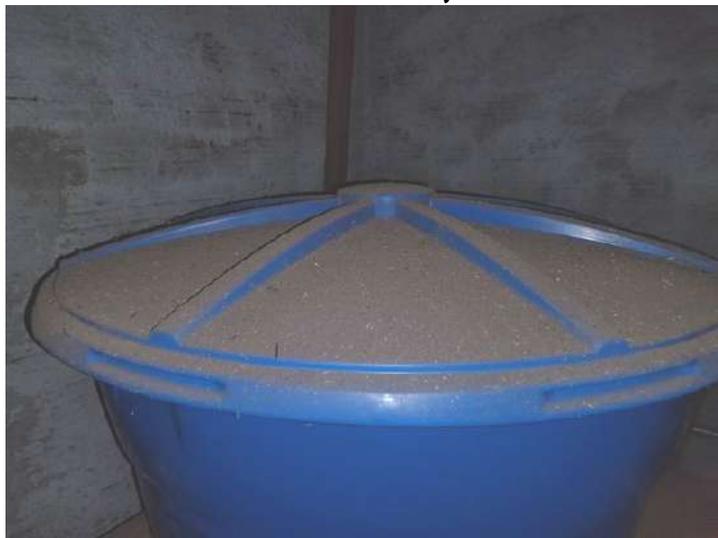


FOTO 372 – Cobertura – Excesso de sujidades sobre reservatórios



FOTO 373 – Cobertura – Interior de reservatório com sujidades



FOTO 374 – Área Externa Esquerda – Quadro elétrico obsoleto com presença de abelhas



FOTO 375 – Área Externa Esquerda – Quadro elétrico obsoleto com presença de abelhas



PERÍCIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÃO – CRM/PR – REGIONAL MARINGÁ

ANEXO II

ART



1. Responsável Técnico

ALBERTO AUGUSTO GUEDES JUNIOR

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FL GUEDES ENGENHARIA LTDA**

RNP: **1700794485**

Carteira: **PR-50383/D**

Registro/Visto: **70936**

2. Dados do Contrato

Contratante: **NERO CONSTRUÇÕES LTDA**

R PADRE ANCHIETA, 2050

SALA 611 BIGORRILHO - CURITIBA/PR 80730-001

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 08/09/2025

Valor: R\$ 8.480,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

CNPJ: **55.209.816/0001-11**

3. Dados da Obra/Serviço

R DAS AZALEIAS, 209

CONJUNTO HABITACIONAL INOCENTE VILA NOVA JUNIOR- MARINGA/PR 87060-040

Data de Início: 08/09/2025

Previsão de término: 08/09/2027

Coordenadas Geográficas: -23,436998 x -51,963497

Finalidade: Comercial

R ANTONIO AMADO NOIVO, 430

VILA IPIRANGA - LONDRINA/PR 86010-640

Data de Início: 08/09/2025

Previsão de término: 08/09/2027

Coordenadas Geográficas: -23,324923 x -51,162391

Finalidade: Comercial

4. Atividade Técnica

[Laudo] de edificação de alvenaria

Quantidade

Unidade

732,09

M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

SEDES CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA MARINGÁ E LONDRINA - LAUDO TÉCNICO DE PATOLOGIAS COM RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ALBERTO AUGUSTO GUEDES JUNIOR, registro Crea-PR PR-50383/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 16/09/2025 e hora 13h39.

NERO CONSTRUÇÕES LTDA - CNPJ: 55.209.816/0001-11

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 16/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

