PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS
CNPJ 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Guimarães, 134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP 37.478-000
Telefone: (35) 0800 500 0401 | gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS E FALHAS CONSTRUTIVAS – AMPLIAÇÃO DO MÓDULO DE EDUCAÇÃO INFANTIL (CRECHE SANTA BEATRIZ)

Município: Soledade de Minas – Minas Gerais
Obra: Ampliação do Módulo de Educação Infantil – Creche Santa Beatriz
Contratação: Tomada de Preço nº 06/2023
Empresa contratada: Construtora Vieira e Salles Ltda.
Responsável Técnico: João Pedro Brandão Matias Lemos - CREA-MG: 253495/D

1. OBJETO

O presente Parecer Técnico tem por finalidade apresentar, de forma circunstanciada, os esclarecimentos técnicos referentes às manifestações patológicas e falhas construtivas identificadas na obra de Ampliação do Módulo de Educação Infantil – Creche Santa Beatriz, no Município de Soledade de Minas/MG, bem como registrar as circunstâncias em que tais manifestações foram constatadas, as providências adotadas pela Administração Municipal e a responsabilidade da empresa contratada quanto à correção dos serviços executados.

O presente parecer considera as informações obtidas por meio das inspeções técnicas realizadas na edificação, os registros de fiscalização, as condições observadas após a ocorrência das chuvas e a Notificação Técnica emitida em 12 de fevereiro de 2026.

A contratação teve como objeto a execução da ampliação da unidade de educação infantil, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e demais recursos necessários à execução dos serviços previstos nos projetos, planilha orçamentária e demais documentos integrantes do processo licitatório.

2. HISTÓRICO DA CONTRATAÇÃO E DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A obra de Ampliação do Módulo de Educação Infantil – Creche Santa Beatriz foi contratada mediante a Tomada de Preço nº 06/2023, tendo como contratada a empresa Construtora Vieira e Salles Ltda.

Durante o período de execução, os serviços foram acompanhados tecnicamente, sendo realizadas inspeções e verificações quanto aos elementos construtivos e serviços executados.

Durante o período de acompanhamento, os serviços apresentavam, em seus aspectos aparentes e passíveis de verificação naquele momento, condições satisfatórias de execução, não tendo sido identificadas manifestações patológicas aparentes que permitissem concluir, antecipadamente, pela existência das patologias que posteriormente foram diagnosticadas.

Entretanto, determinadas falhas construtivas possuem natureza oculta, especialmente aquelas relacionadas à estanqueidade de coberturas, pontos de vedação, fixações, arremates, interfaces entre componentes construtivos e demais elementos cuja eficiência somente pode ser efetivamente avaliada quando submetidos às condições reais de exposição.

Nesse contexto, as primeiras chuvas ocorridas após a execução dos serviços constituíram condição determinante para a manifestação das deficiências existentes no sistema de cobertura, possibilitando a identificação de pontos de infiltração que anteriormente não apresentavam manifestação visível.

A própria Notificação Técnica registra que as patologias relacionadas ao forro e ao sistema de cobertura foram evidenciadas em razão das chuvas ocorridas no período, as quais permitiram constatar a insuficiência de estanqueidade do sistema.

3. DA RESCISÃO CONTRATUAL

Conforme registrado na documentação técnica da obra, o contrato referente à Ampliação do Módulo de Educação Infantil foi objeto de rescisão unilateral pela Administração Municipal, em razão de diversos fatores relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais pela empresa contratada.

Entre os fatores registrados na documentação encontram-se o atraso superior a 2 (dois) anos e a incapacidade operacional da contratada, caracterizando grave inadimplemento contratual.

A rescisão contratual, entretanto, não elimina ou transfere automaticamente as responsabilidades da empresa em relação aos serviços que foram efetivamente executados durante a vigência do contrato.

A responsabilidade pela qualidade dos serviços executados permanece vinculada às obrigações assumidas pela contratada, especialmente quando forem identificados vícios, falhas construtivas ou não conformidades relacionadas aos serviços sob sua responsabilidade.

Dessa forma, a rescisão contratual deve ser entendida como o encerramento da relação contratual para fins de continuidade da execução pela empresa, não representando, por si só, a extinção das obrigações decorrentes dos serviços já executados e de suas respectivas garantias.

4. DAS MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS IDENTIFICADAS

Durante as inspeções técnicas realizadas posteriormente à execução dos serviços, foram identificadas manifestações patológicas e inconformidades em diferentes componentes da edificação.

A Notificação Técnica registrou, entre outras ocorrências:

- emboloramento e degradação do forro em gesso acartonado;
- infiltrações provenientes do sistema de cobertura;
- deficiências de vedação, fixação e arremates do telhado metálico;

As manifestações relacionadas à cobertura e ao forro possuem especial relevância, uma vez que a ocorrência de infiltrações somente pôde ser constatada de maneira evidente após a exposição da edificação às chuvas.

5. DO CARÁTER OCULTO DAS PATOLOGIAS

Do ponto de vista técnico, é importante registrar que a simples ausência de manifestação visual durante a execução não significa necessariamente que determinado sistema estivesse isento de qualquer deficiência.

No caso do sistema de cobertura metálica, a estanqueidade depende do correto funcionamento conjunto de diversos elementos, tais como:

- telhas;
- sobreposições;
- parafusos e elementos de fixação;
- vedações;
- rufos;
- cumeeiras;
- calhas;
- arremates;
- encontros entre diferentes elementos construtivos.

Deficiências localizadas nesses componentes podem permanecer sem manifestação aparente durante períodos de estiagem, tornando-se perceptíveis somente quando o sistema é submetido à ação da água.

Foi justamente após a ocorrência das primeiras chuvas que se verificaram infiltrações em diferentes pontos da edificação, evidenciando a deficiência de estanqueidade da cobertura.

Portanto, as manifestações patológicas constatadas não devem ser interpretadas como necessariamente aparentes durante a execução da obra. Ao contrário, as condições observadas indicam que parte significativa das ocorrências somente pôde ser diagnosticada após a exposição da edificação às condições reais de intempérie.

6. DA RELAÇÃO ENTRE AS INFILTRAÇÕES E OS DANOS NO FORRO

As infiltrações provenientes da cobertura ocasionaram a entrada de água para o interior da edificação, atingindo determinados pontos do forro em gesso acartonado.

A presença de umidade em materiais à base de gesso pode provocar, entre outras manifestações:

- manchas;
- emboloramento;
- perda de integridade;
- degradação superficial;
- deformações;
- perda de desempenho do material.

Dessa forma, o dano observado no forro deve ser analisado também como consequência da deficiência de estanqueidade da cobertura, devendo a origem da infiltração ser corrigida antes da recuperação definitiva dos acabamentos.

A Notificação Técnica confirma essa relação ao registrar que o emboloramento e a degradação do forro decorreram de infiltrações provenientes de falhas no sistema de cobertura.

7. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No que se refere às instalações elétricas da edificação, cumpre registrar que, durante o período de execução e acompanhamento dos serviços, o sistema elétrico instalado apresentava condições satisfatórias de funcionamento e desempenho, não tendo sido constatada, naquele momento, deficiência generalizada que comprometesse a funcionalidade da instalação elétrica da edificação.

A instalação encontrava-se, em sua condição originalmente executada, apta ao atendimento das necessidades previstas para a edificação, observadas as condições aparentes verificadas durante o acompanhamento da obra. Dessa forma, eventual necessidade de recomposição atualmente identificada não deve ser automaticamente atribuída à execução originalmente realizada, devendo ser considerada a ocorrência posterior registrada no período em que a edificação permaneceu sem conclusão e sem utilização definitiva.

Posteriormente à execução dos serviços, ocorreu tentativa de furto de componentes pertencentes às instalações elétricas da edificação, circunstância que ocasionou danos, retirada e/ou comprometimento de elementos integrantes do sistema elétrico. Tal ocorrência caracteriza-se como evento superveniente à execução dos serviços, devendo ser tecnicamente diferenciada das manifestações patológicas e das não conformidades construtivas anteriormente identificadas.

Em razão da tentativa de furto, torna-se necessária a realização de inspeção técnica detalhada das instalações elétricas, com o objetivo de verificar a integridade dos componentes existentes e identificar eventuais elementos danificados, removidos, violados ou que tenham sofrido comprometimento de suas condições originais.

A inspeção deverá contemplar, conforme aplicável, os quadros de distribuição, dispositivos de proteção, condutores elétricos, eletrodutos, caixas de passagem, caixas de derivação, conexões, tomadas, interruptores, pontos de iluminação, luminárias, sistemas de alimentação, aterramento e demais componentes integrantes da instalação.

Deverão ser realizados os reparos e recomposições necessários nos trechos afetados, incluindo a substituição dos componentes que não apresentem condições adequadas de reutilização, recomposição de trechos de infraestrutura eventualmente removidos ou danificados e restabelecimento dos pontos elétricos necessários ao pleno funcionamento da edificação.

Após a execução dos reparos, recomenda-se que sejam realizadas as verificações e ensaios pertinentes, com a finalidade de confirmar a continuidade, integridade, funcionamento e condições de segurança do sistema elétrico, antes da efetiva disponibilização da edificação para utilização.

Ressalta-se, portanto, que a necessidade atual de intervenção na instalação elétrica deve ser analisada sob dois aspectos distintos: as condições originalmente apresentadas pelo sistema durante a execução da obra e os danos posteriormente ocasionados pela tentativa de furto. Essa diferenciação é tecnicamente relevante para a correta caracterização das ocorrências e para a eventual apuração de responsabilidades.

Dessa forma, os reparos necessários à recomposição das instalações elétricas, quando decorrentes diretamente da tentativa de furto, deverão ser registrados como serviços de recomposição decorrentes de evento superveniente, não devendo ser confundidos com vícios, defeitos ou falhas construtivas eventualmente atribuíveis à execução original da obra.

8. DAS PINTURAS EXTERNAS E DA DEGRADAÇÃO DOS ACABAMENTOS

No decorrer das inspeções realizadas na edificação, também foram observadas condições de degradação das pinturas externas e de determinados acabamentos, situação que deve ser analisada considerando o período transcorrido desde a execução dos serviços e a exposição prolongada da edificação às condições ambientais.

As superfícies externas permaneceram submetidas, durante período prolongado, à ação contínua de radiação solar, chuvas, umidade, variações de temperatura, ciclos de molhagem e secagem e demais agentes atmosféricos, sem que a edificação tivesse sido definitivamente concluída e colocada em utilização regular.

A exposição prolongada aos agentes ambientais pode ocasionar alterações progressivas nas características superficiais dos revestimentos e sistemas de pintura, incluindo perda de uniformidade, alteração de tonalidade, redução do aspecto estético, manchas, perda de aderência, descascamento localizado, pulverulência, desgaste superficial e redução da capacidade protetiva da película de pintura**.**

Nesse contexto, as condições atualmente observadas nas pinturas externas não devem ser analisadas exclusivamente como falha de execução, devendo ser considerada a influência do tempo de exposição da edificação às intempéries e a ausência de conclusão e utilização regular do prédio.

Para a adequada finalização da obra, as superfícies externas que apresentarem degradação deverão ser previamente submetidas a avaliação técnica e preparação adequada do substrato, de modo que a nova camada de acabamento não seja aplicada sobre superfícies deterioradas, contaminadas, pulverulentas ou sem condições adequadas de aderência.

Conforme as condições efetivamente encontradas durante a execução dos reparos, os serviços poderão compreender limpeza das superfícies, remoção de películas deterioradas ou partes soltas, raspagem, escovação, correção de imperfeições, tratamento

de fissuras e trincas quando existentes, regularização localizada, aplicação de fundo preparador ou selador compatível e posterior aplicação do sistema de pintura adequado**.**

A definição do sistema de recuperação deverá considerar o tipo de substrato existente, as condições de exposição e a compatibilidade entre os materiais empregados, buscando-se assegurar **aderência adequada, uniformidade visual, resistência às intempéries, proteção do substrato e maior durabilidade do acabamento**.

Importante destacar que, nos locais onde foram identificadas infiltrações ou manifestações decorrentes de umidade, a execução definitiva dos serviços de pintura e acabamento deverá ser realizada **somente após a eliminação da origem da infiltração e a adequada secagem e estabilização do substrato**.

A aplicação de pintura sobre superfícies ainda submetidas à umidade ou sobre substratos comprometidos por infiltrações poderá resultar em perda de aderência, formação de bolhas, descascamento, manchas, eflorescências e reincidência prematura das manifestações, comprometendo a durabilidade dos serviços de recuperação.

Assim, os serviços de pintura e acabamento deverão ser executados de forma integrada às demais intervenções necessárias na edificação, especialmente aquelas relacionadas ao sistema de cobertura e às infiltrações anteriormente identificadas.

9. DAS PROVIDÊNCIAS ADOTADAS PELO MUNICÍPIO

Após a identificação das manifestações patológicas, foram realizadas inspeções técnicas e levantamentos das ocorrências verificadas na edificação.

Em razão das condições constatadas, foi emitida Notificação Técnica à empresa Construtora Vieira e Salles Ltda., formalizando as falhas construtivas identificadas e solicitando providências para sua correção.

A empresa foi formalmente notificada para apresentar manifestação acompanhada de plano técnico de correção das falhas construtivas e para executar ou assumir formalmente a execução dos reparos necessários, conforme orientação da fiscalização técnica municipal.

Entretanto, a empresa contratada não apresentou manifestação efetiva para a resolução das patologias identificadas, tampouco adotou as providências necessárias para a execução dos reparos apontados pela fiscalização técnica municipal.

Dessa forma, apesar da formalização das ocorrências e da oportunidade concedida à contratada para solucionar os problemas diagnosticados, não houve a correspondente atuação da empresa para promover a correção dos serviços.

Tal circunstância é relevante para o registro administrativo e técnico da obra, uma vez que o Município adotou providências para comunicar formalmente as ocorrências e oportunizar à empresa contratada a solução dos problemas identificados.

10. DA RESPONSABILIDADE DA EMPRESA APÓS A RESCISÃO

A rescisão contratual não afasta a responsabilidade da empresa pela qualidade dos serviços que foram efetivamente executados sob sua responsabilidade.

Nesse sentido, permanece a responsabilidade técnica e civil da contratada quanto aos vícios, defeitos e não conformidades relacionadas aos serviços executados, observados os instrumentos contratuais e a legislação aplicável.

A própria Notificação Técnica estabelece expressamente que a rescisão contratual não exime a empresa contratada de sua responsabilidade técnica e civil pela qualidade dos serviços executados, permanecendo a obrigação de corrigir, reparar ou refazer, às suas expensas, as falhas, vícios construtivos e não conformidades verificadas dentro dos respectivos prazos de garantia.

Portanto, a rescisão contratual não deve ser interpretada como encerramento das responsabilidades relativas aos serviços já executados.

A contratada permanece responsável, nos limites legais e contratuais aplicáveis, pela adequada correção das falhas atribuíveis aos serviços sob sua responsabilidade.

11. DA AUSÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS DA CONTRATADA

Embora devidamente comunicada acerca das ocorrências verificadas, a empresa contratada não apresentou solução efetiva para os problemas identificados nem promoveu os reparos necessários para restabelecer as condições adequadas de desempenho dos elementos construtivos afetados.

Essa ausência de providências reforça a necessidade de registro formal das manifestações patológicas e das condições encontradas, especialmente considerando que a Administração Municipal buscou inicialmente oportunizar a correção dos problemas pela própria empresa responsável pelos serviços.

Assim, as ocorrências identificadas permanecem tecnicamente caracterizadas e documentadas, cabendo à Administração adotar as providências administrativas necessárias para garantir a preservação da edificação, a segurança dos usuários e a adequada utilização do patrimônio público.

12. CONCLUSÃO

Após análise das condições observadas na edificação e dos registros constantes da documentação técnica, conclui-se que a Ampliação do Módulo de Educação Infantil – Creche Santa Beatriz apresentou, durante o período de execução e acompanhamento, condições aparentes satisfatórias nos serviços executados, não sendo possível identificar, naquele momento, todas as deficiências que posteriormente vieram a se manifestar.

As principais patologias relacionadas ao sistema de cobertura, especialmente as infiltrações, apresentavam caráter oculto e somente puderam ser diagnosticadas de maneira mais evidente após a ocorrência das primeiras chuvas, quando a cobertura foi submetida às condições reais de exposição.

As chuvas evidenciaram deficiências localizadas relacionadas à vedação, fixação e arremates do telhado metálico, ocasionando infiltrações e, consequentemente, manifestações secundárias no forro em gesso acartonado e em determinados acabamentos.

Registra-se ainda que o contrato foi rescindido unilateralmente pela Administração Municipal em razão de diversos fatores, incluindo atraso superior a dois

anos e incapacidade operacional da empresa contratada, conforme registrado na documentação técnica da obra.

Após a identificação das patologias, a empresa contratada foi formalmente notificada para apresentar manifestação e plano técnico de correção, bem como para executar ou assumir formalmente a execução dos reparos necessários.

Contudo, a empresa não apresentou manifestação efetiva nem adotou as providências necessárias para a resolução das patologias e execução dos reparos diagnosticados, permanecendo as ocorrências sem a devida solução por parte da contratada.

Ressalta-se que a rescisão contratual não exime a empresa contratada da responsabilidade técnica e civil pela qualidade dos serviços executados, permanecendo a obrigação de corrigir, reparar ou refazer, as falhas, vícios construtivos e não conformidades verificadas, observados os prazos legais, contratuais e de garantia aplicáveis.

Dessa forma, a responsabilidade pela correção das manifestações patológicas relacionadas aos serviços executados pela contratada não é afastada pela rescisão do contrato, devendo ser preservados os direitos do Município quanto às garantias e responsabilidades decorrentes da execução da obra, inclusive para fins de adoção das medidas administrativas e jurídicas cabíveis.

Considerando, entretanto, que a empresa contratada não cumpriu as obrigações necessárias para a correção das falhas construtivas identificadas e não adotou as providências solicitadas pela Administração Municipal, o Município deverá adotar as medidas administrativas e técnicas necessárias para viabilizar a continuidade e a finalização da obra, observando-se os procedimentos legais aplicáveis à contratação pública, bem como as condições técnicas e orçamentárias necessárias para a adequada execução dos serviços remanescentes e dos reparos indispensáveis.

A adoção dessas providências tem como finalidade assegurar a conclusão da Ampliação do Módulo de Educação Infantil – Creche Santa Beatriz, evitando a deterioração dos serviços já executados, preservando os recursos públicos empregados e garantindo que a edificação possa ser efetivamente disponibilizada à comunidade.

Ressalta-se que a conclusão da obra possui relevante interesse público, considerando que a ampliação da unidade de educação infantil proporcionará melhores condições de atendimento às crianças do Município, contribuirá para o aumento da capacidade de atendimento da rede municipal de ensino e permitirá a disponibilização de uma estrutura adequada, segura e compatível com as necessidades da população.

Assim, a Administração Municipal deverá, dentro de suas atribuições e observando os procedimentos legais pertinentes, promover as medidas necessárias à conclusão dos serviços, à correção das patologias e à entrega da edificação em condições adequadas de uso, sem prejuízo da preservação do direito de responsabilização da empresa contratada pelos vícios, falhas e não conformidades atribuíveis aos serviços por ela executados.

Recomenda-se, ainda, que todas as manifestações patológicas permaneçam devidamente registradas por meio de relatórios, fotografias, inspeções e demais documentos técnicos, bem como que os serviços de recuperação e conclusão sejam executados mediante acompanhamento da fiscalização técnica, priorizando-se

inicialmente a eliminação das causas das infiltrações e demais falhas que possam comprometer os serviços subsequentes.

Por fim, registra-se que a atuação da Administração Municipal para promover a continuidade e conclusão da obra não representa a assunção ou transferência da responsabilidade da empresa contratada pelas falhas decorrentes dos serviços por ela executados, mas constitui medida necessária à preservação do patrimônio público, à continuidade do interesse público e à garantia de que a população possa usufruir, de forma adequada e segura, dos benefícios proporcionados pela ampliação da unidade educacional.

O presente Parecer Técnico é emitido para fins de registro, esclarecimento e resguardo técnico-administrativo do Município, visando assegurar a adequada conservação da edificação, a segurança dos usuários, a qualidade dos serviços, a proteção do patrimônio público e a adoção das providências necessárias para a conclusão da obra, de reconhecida importância para o Município de Soledade de Minas/MG.

Soledade de Minas, 01 de outubro de 2026

JOAO PEDRO BRANDAO MATIAS LEMOS:12320155635

Assinado de forma digital por JOAO PEDRO BRANDAO MATIAS LEMOS:12320155635
Dados: 2026.10.01 11:37:05 -03'00'

João Pedro Brandão Matias Lemos
Engenheiro Civil - CREA MG: 253495/D

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Figura 01 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 02 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 03 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade e emboloramento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 04 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade e emboloramento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 05 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 06 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 07 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 08 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 09 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 10 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e danificação da rede elétrica decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 11 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 12 - Forro em gesso acartonado apresentando desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 13 - Forro em gesso acartonado apresentando desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.

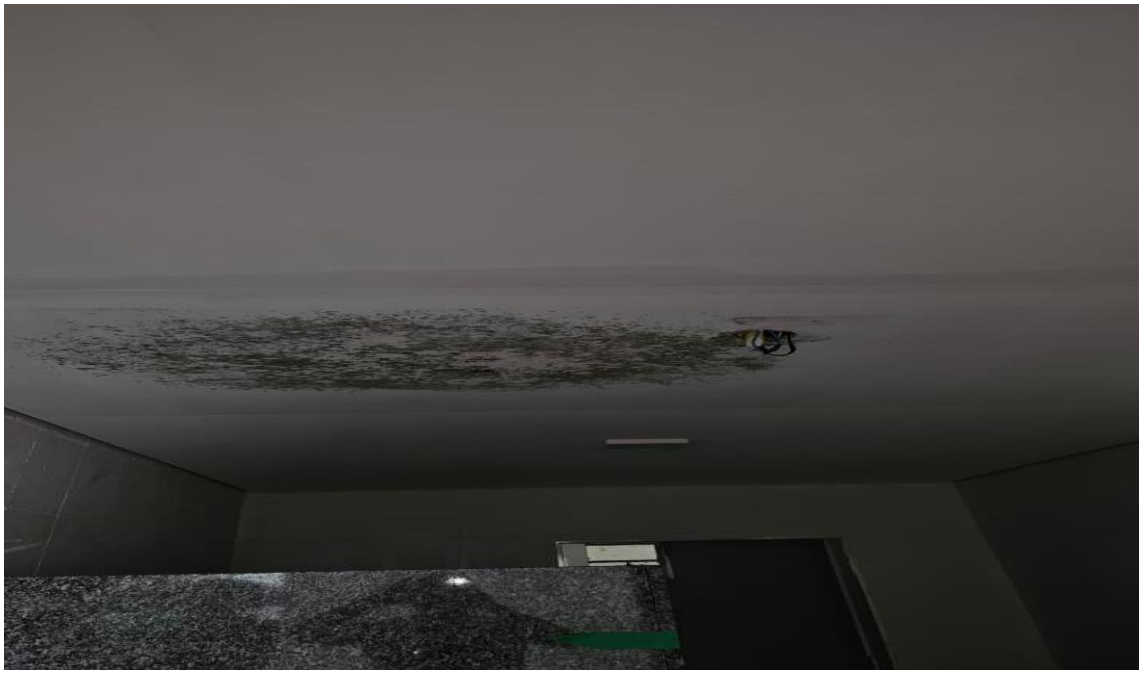


Figura 14 - Forro em gesso acartonado apresentando desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 15 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 16 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e desplacamento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.



Figura 17 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura



Figura 18 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura



Figura 19 - Forro em gesso acartonado apresentando manchas, sinais de umidade, emboloramento e danificação da rede elétrica decorrentes de infiltrações provenientes do sistema de cobertura.