

Vistoria Prédio AMVI

O presente relatório tem por finalidade registrar as condições físicas e estruturais do imóvel sede da AMVI, locado pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios da Microrregião Vale do Itapecerica (CIMMVI), CNPJ 54.771.168/0001-20, situado na Rua Irmã Marta Morato, 241, Bairro Bom Pastor, Divinópolis, Minas Gerais, para fins de comprovação documental referente ao contrato de locação firmado entre as partes.

Para cada ambiente descrito a seguir, foram registradas as condições gerais de conservação, eventuais avarias, estado de portas, janelas, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, pisos, paredes, forro/teto e demais elementos relevantes para a documentação do estado do imóvel no momento da vistoria.

Para fins de organização e facilitação da análise, os ambientes do imóvel foram agrupados conforme sua localização e finalidade, sendo descritos individualmente a seguir, na seguinte ordem:

1.Área Externa

A área externa do imóvel compreende o perímetro frontal, laterais e posterior do prédio, incluindo os acessos de entrada, portão de pedestres e portão de garagem e toda a extensão murada que delimita o lote.

Os portões de acesso apresentam bom estado de funcionamento, sendo o portão de pedestres de estrutura metálica e o portão de garagem igualmente em condições operacionais adequadas, ambos na cor branca, com a pintura desgastada pelas condições de uso. Os referidos elementos foram devidamente registrados por meio de fotografias, incluindo seus respectivos sistemas de fechamento.

Os muros que circundam o imóvel apresentam sinais evidentes de infiltração e exposição prolongada à umidade. Foram constatadas manchas pretas generalizadas nas faces interna e externa, ocasionadas por lodo acumulado e ação de chuva. Identificou-se uma rede de rachaduras pequenas distribuídas ao longo das superfícies murarias, com destaque para uma rachadura de maior proporção localizada na lateral do portão de garagem, que requer atenção específica quanto ao risco estrutural.

O perímetro ao redor do prédio apresenta proliferação acentuada de mofos e manchas pretas em diversas áreas, indicativo de retenção crônica de umidade e deficiência na drenagem ou ventilação do solo adjacente. Constataram-se avarias significativas na pintura das superfícies externas, com descamação e descoloração. Em determinados pontos, observou-se aumento visível do volume da parede, causado pelo excesso de água e infiltração, configurando potencial risco estrutural que demanda investigação e correção das causas de infiltração.

2. Garagem

A garagem constitui-se em estrutura fechada e coberta, acessada por três portões de correr independentes, todos em bom estado de funcionamento e operação. Os portões apresentam mecanismos de deslizamento adequados e sem emperramentos aparentes.

No interior da garagem, constata-se avariações características de uso contínuo, com marcas de impacto nas paredes e deterioração parcial da pintura em diversas áreas, apresentando proliferação acentuada de mofo e manchas pretas em diversas áreas, indicativo de retenção crônica de umidade.

O teto, composto por fibrocimento, apresenta sujeira acumulada, escoriações superficiais e, de forma mais preocupante, um furo aparente que compromete a integridade da cobertura. O furo constitui potencial ponto de infiltração e vazamento em períodos de chuva, demandando reparação estrutural. As escoriações adicionais observadas no fibrocimento indicam desgaste pelo tempo e possível impacto de objetos ou intempéries.

A ventilação natural da garagem é prejudicada pela acumulação de sujeira e pela falta de abertura específica dedicada, configurando um ambiente com umidade relativa elevada.

3. Hall de Entrada

O hall de entrada constitui o primeiro ambiente de acesso ao interno do imóvel, funcionando como distribuidor para os demais ambientes do pavimento térreo. É uma área de circulação e integração entre os distintos setores administrativos.

A porta de entrada principal de cor branca é constituída de estrutura metálica com sistema de abertura bidirecional, contendo cinco painéis de vidro em cada uma de suas faces. A porta apresenta pequeno problema na maçaneta, que não compromete o funcionamento operacional do mecanismo de abertura e fechamento, mantendo a acessibilidade ao imóvel.

O hall possui seis janelas de cor branca distribuídas ao longo de suas superfícies. Todas apresentam sinais evidentes de oxidação e corrosão nas estruturas metálicas de sustentação dos vidros. A ferrugem observada é generalizada e apresenta diferentes graus de severidade. Uma das janelas encontra-se inviabilizada para abertura, tendo seu mecanismo de funcionamento travado pela corrosão avançada, comprometendo a ventilação natural deste ambiente. Os beirais das janelas apresentam avarias significativas, com aumento visível do volume causado pelo acúmulo de água, evidenciando infiltração e deficiência na drenagem de umidade.

As paredes internas do hall apresentam descamação generalizada da pintura, manchas de mofo nos rodapés das janelas, conforme descrito anteriormente e rachaduras em diversos pontos. O piso apresenta rachaduras e fragmentos remanescentes de uma estrutura antiga que

foi removida, deixando cicatrizes estruturais e irregularidades na superfície que comprometem a estética e a segurança de circulação.

O hall de entrada proporciona acesso direto à Sala da Agência Novo Oeste, à Sala de Contabilidade e ao Corredor do 1º pavimento que distribui para os demais ambientes do pavimento térreo.

4. Corredor 1º Andar – Acesso às Salas

O corredor do primeiro andar constitui a via de circulação principal e distribuição interna do pavimento térreo, funcionando como eixo de conectividade entre os diversos setores administrativos do consórcio.

As paredes apresentam marcas evidentes de uso contínuo, ocasionadas por circulação frequente, contato com móveis e equipamentos, e passagem de pessoas ao longo do tempo. Essas marcas refletem o caráter operacional intenso do ambiente.

O corredor proporciona acesso aos seguintes ambientes: Banheiro Masculino 1º Andar, Banheiro Feminino 1º Andar, Sala da Secretaria Executiva, Copa (cozinha), Sala de Engenharia Topografia/Licenciamento Ambiental, Sala do Setor de Licitações/Comunicação CPD e às escadas de acesso ao segundo andar.

Por sua natureza de espaço de circulação compartilhada entre diversos setores, o corredor acumula sinais de desgaste natural

5. Contabilidade

A sala apresenta marcas leves de uso nas paredes e no piso, indicativas de circulação e operação normal do ambiente, sem danos estruturais significativos. As paredes apresentam algumas trincas de pequena proporção, que não comprometem a integridade geral da estrutura.

As janelas da sala encontram-se em melhor estado de conservação comparadas aos demais ambientes do imóvel, apresentando estrutura metálica com ferrugem mínima e vidros íntegros. Ainda assim, algumas avarias leves foram identificadas, mantendo a necessidade de atenção periódica à manutenção preventiva. Uma janela de tamanho médio funciona adicionalmente como porta de acesso externo, conectando a Sala de Contabilidade à Sala da Agência Novo Oeste, facilitando a circulação interna entre estes setores adjacentes.

A sala dispõe de um anexo dedicado ao armazenamento de materiais antigos, documentos históricos e registros contábeis da instituição, funcionando como área de depósito e arquivo de suporte às operações contábeis.

6. Secretaria Executiva + Banheiro

A sala apresenta rachaduras de tamanho médio nas paredes e teto, acompanhadas de marcas de uso que evidenciam manchas e desgaste superficial. Janelas em estado de conservação razoável, apresentando desgaste compatível com o tempo de uso.

Anexo à sala localiza-se um banheiro. A porta de acesso ao banheiro apresenta desgaste leve na sua região inferior, característica típica de exposição a umidade e contato frequente com água.

No interior do banheiro, o vaso sanitário encontra-se em boas condições de funcionamento, porém apresenta manchas internas significativas, sendo de modelo antigo que requer maior atenção à limpeza e manutenção. A pia também é de modelo antigo, apresentando características compatíveis com a idade do imóvel.

O revestimento de azulejo das paredes do banheiro apresenta problema estrutural relevante: diversas partes encontram-se sem rejunte, indicando provável origem em falha no sistema de encanamento interno. Esta deficiência no rejunte favorece a infiltração e retenção de umidade, causando danos não apenas ao banheiro, mas se propagando para os ambientes adjacentes, particularmente para a Sala de Licitações/Comunicação CPD, onde sinais de umidade foram igualmente identificados. A janela do banheiro apresenta pintura em cor amarela depositada na região inferior do vidro.

7. Licitações / Comunicação CPD

A sala apresenta problemas estruturais significativos decorrentes de infiltração de umidade, distribuídos em duas frentes distintas. Na parede do lado esquerdo, adjacente ao Banheiro da Secretaria Executiva, constata-se danos causados pela propagação de infiltração proveniente da falha no sistema de encanamento e rejunte do banheiro, já descrito no relatório anterior.

Estes danos manifestam-se em forma de manchas, descamação de pintura e sinais de retenção de umidade na estrutura murária.

Na parede do lado direito, que se encontra em contato com a estrutura externa do imóvel, observam-se problemas generalizados ao longo de toda a sua extensão inferior, provocados por infiltração externa e deficiência na impermeabilização da base do imóvel. Identifica-se aumento visível do volume da parede em diversos pontos, característica de infiltração crônica e acúmulo de água na estrutura, demandando investigação urgente das causas de infiltração externa nesta região.

Diversas manchas de uso foram identificadas em todas as paredes da sala, refletindo a operação contínua do ambiente. O piso e as paredes apresentam poucas rachaduras, todas de pequena proporção, distribuídas de forma não sistemática.

A sala possui uma janela de tamanho médio que apresenta desgaste geral e, particularmente, trinco defeituoso que não fecha completamente, comprometendo o funcionamento.

8. Engenharia Topografia / Licenciamento Ambiental

A sala apresenta marcas de uso acentuadas em suas paredes, refletindo circulação intensiva de pessoas e equipamentos inerentes às atividades técnicas desenvolvidas. Na região inferior das paredes, identificam-se elevações estruturais decorrentes de infiltração e retenção de umidade proveniente do solo e das estruturas externas adjacentes, configurando potencial risco de comprometimento estrutural.

As paredes apresentam descamação de pintura em algumas poucas áreas pontuais, acompanhadas de rachaduras pequenas e médias distribuídas ao longo das superfícies murárias. A combinação destes danos indica exposição crônica a variações de umidade e movimentação estrutural leve.

As janelas da sala apresentam problema no mecanismo de fechamento dos trincos. As estruturas metálicas das janelas exibem ferrugem média generalizada em parte de sua superfície, indicando degradação progressiva do material. O beiral das janelas apresenta desgaste acentuado na pintura, com descamação extensa.

9. Sala Novo Oeste

A sala apresenta bom estado geral de conservação, comparado aos demais ambientes do imóvel, sem sinais evidentes de infiltração ou danos estruturais significativos. A parede lateral esquerda apresenta grande plotagem institucional com a marca Novo Oeste, que exibe desgaste de uso normal condizente com o tempo de exposição.

As demais paredes da sala apresentam desgaste característico de uso normal, sem manchas acentuadas, descamação ou sinais críticos de deterioração. O piso encontra-se em condições operacionais adequadas.

As janelas apresentam estado de conservação compatível com a idade do imóvel, mantendo funcionalidade e vedação apropriadas sem comprometimentos severos.

A porta de acesso à Sala de Contabilidade, localizada nesta sala, encontra-se em estado normal de conservação, com mecanismos de fechamento e abertura funcionando adequadamente.

10. Cozinha

A cozinha encontra-se em bom estado geral de conservação, sem sinais acentuados de deterioração estrutural ou infiltração. As paredes apresentam, em alguns pontos, rachaduras de tamanho médio localizadas principalmente nas juntas entre as superfícies murárias, indicando pequenas movimentações estruturais naturais ou variações de umidade ao longo do tempo.

O revestimento de azulejo encontra-se em bom estado de conservação, mantendo integridade e limpeza adequadas. O rejunte apresenta-se preservado, sem sinais de desagregação ou umidade associada.

As janelas da cozinha exibem desgaste aparente em determinadas áreas da superfície, com ferrugem visível nas estruturas metálicas, compatível com a idade do imóvel e a exposição a vapor e umidade própria de uma cozinha. Dispõe de armário embutido com pia por toda extensão do lado direito, adequadamente integrado à estrutura, funcionando como armazenamento de utensílio, a pia em si é confeccionada em granito nas cores amarelo e preto, encontrando-se em bom estado de conservação. O fogão é do tipo embutido, integrado à bancada, em condições operacionais satisfatórias.

11. Banheiro Feminino 1º Andar

O revestimento de azulejo apresenta marcas de uso normais generalizadas em toda a sua superfície, refletindo a operação contínua do ambiente. O teto igualmente exibe marcas de uso normal, sem sinais críticos de deterioração.

Identificam-se alguns pontos com amostras de infiltração, particularmente em regiões próximas às estruturas hidráulicas e nas áreas de contato com as estruturas externas, indicando exposição a umidade proveniente de vazamentos localizados ou infiltração externa de baixa intensidade.

As janelas do banheiro apresentam defeito crítico no mecanismo dos trincos, impossibilitando sua abertura, comprometendo a ventilação natural do ambiente e favorecendo o acúmulo de umidade. As estruturas metálicas das janelas exibem ferrugem bastante visível em diversos pontos, ainda que de baixa densidade, refletindo exposição ao vapor característico de ambientes sanitários.

O vaso sanitário e a pia encontram-se em condições condizentes com o tempo de uso, apresentando funcionalidade operacional adequada, porém com sinais visíveis de envelhecimento material e desgaste superficial característico.

12. Banheiro Masculino 1º Andar

O ambiente apresenta condições similares ao Banheiro Feminino, com marcas de uso normais no azulejo e teto, além de alguns pontos com amostras de infiltração em regiões próximas às estruturas hidráulicas e externas.

As janelas encontram-se com trincos defeituosos, impossibilitando abertura e comprometendo a ventilação natural. Destaca-se, entretanto, problema crítico de ferrugem generalizada e acentuada nas estruturas metálicas das janelas, com grau de corrosão significativamente mais severo que em outros ambientes do imóvel, indicando exposição intensiva ao vapor e deficiência crônica na renovação do ar.

O vaso sanitário e a pia encontram-se em condições operacionais, porém com sinais de envelhecimento material característico.

13. Auditório - 2º Andar

A sala apresenta marcas de uso normais compatíveis com sua finalidade operacional. As paredes exibem pequenas rachaduras distribuídas de forma não sistemática. Em determinadas superfícies próximas às janelas, identifica-se dano mais severo, com descamação profunda da pintura e reboco que deixa exposta a estrutura de cimento subjacente, decorrente da movimentação de encostos das cadeiras ali presentes.

As janelas apresentam acabamento em pintura que diverge do padrão amarelo tradicional das demais estruturas envidraçadas do imóvel AMVI, sugerindo manutenção ou repintura posterior realizada com finalidade de cobertura de corrosão. Apesar disso, ferrugem pontual e localizada permanece visível em todas as janelas, ainda que de baixa densidade, refletindo ciclos de corrosão e manutenção parcial.

O tablado, revestido com carpete, encontra-se em bom estado de conservação, apresentando marcas de uso normais compatíveis com o tempo de operação. A mesa de fala dos palestrantes encontra-se em bom estado geral de conservação e funcionalidade.

A porta de entrada, de estrutura metálica, apresenta melhores condições comparadas às janelas do ambiente, ainda que exiba sinais de desgaste superficial associado ao uso contínuo.

O auditório dispõe de um vão com visual da Sala de Imprensa, constituído por uma abertura sem vidraças, cuja base é revestida em granito preto e cinza, facilitando a conexão entre os ambientes.

14. Sala de Imprensa

A sala apresenta marcas de uso generalizadas em suas paredes. O revestimento de pintura encontra-se em estado de deterioração, com descamação acentuada em diversas áreas e rachaduras distribuídas ao longo das superfícies murárias. Na parede do lado esquerdo, identifica-se grande espaço sem pintura, deixando exposto apenas o reboco, sugerindo trabalho de manutenção incompleto ou interrupção de processo de reforma. Este dano provavelmente é decorrente de intervenção realizada no banheiro unissex do segundo andar, localizado adjacientemente, que necessitou de abertura ou acesso através desta parede.

A janela da sala, de pequenas dimensões, apresenta ferrugem visível em suas estruturas metálicas. O acabamento em pintura diverge do padrão amarelo tradicional das demais estruturas envidraçadas do imóvel, apresentando marcas de cor diferenciada, similares às observadas no Auditório, sugerindo manutenção ou repintura posterior.

Manchas pretas são visíveis no canto direito da janela, presumivelmente decorrentes de resíduo de solda ou intervenção técnica realizada na estrutura.

15. Corredor 2º Andar + Escadas

O corredor apresenta marcas normais de uso compatíveis com circulação rotineira. As paredes exibem pequenas rachaduras distribuídas de forma não sistemática, sem sinais de comprometimento estrutural significativo.

O ambiente proporciona acesso aos seguintes espaços: Auditório, Sala de Imprensa, Banheiro Unissex, Sala 1, Sala 2 e Sala de Reuniões.

A porta de acesso ao banheiro unissex, de estrutura em madeira, apresenta pequenas deteriorações na região inferior, indicando exposição à umidade e contato frequente com água, característica típica de vãos sanitários. A porta de acesso à Sala 1, igualmente em madeira, exibe pequeno descascado na parte inferior. A porta de acesso à Sala 2, também em madeira, apresenta dois pequenos descascados localizados na parte superior da folha.

A porta de acesso ao auditório, de estrutura metálica, já foi descrita anteriormente. A porta de acesso à Sala de Reuniões apresenta sistema de dupla abertura, exibindo pequenas marcas de ferrugem, indicando funcionalidade normal com sinais leves de uso.

16. Sala 1 – 2º Andar

A Sala 1 do segundo andar constitui espaço administrativo ou operacional destinado aos programas e atividades do CIMMVI no pavimento superior.

A sala apresenta desgastes aparentes de grau médio em todas as suas paredes, refletindo uso contínuo e exposição a condições normais de operação. A porta de acesso interno apresenta

Deterioração média na região inferior, com descascado do material de revestimento, indicando exposição à umidade ou impacto frequente.

Das janelas presentes no ambiente, uma encontra-se sem trinco, impossibilitando seu fechamento adequado. As demais janelas exibem marcas leves de ferrugem em suas estruturas metálicas, compatíveis com o grau de corrosão geral do imóvel.

Na parede do lado direito, identifica-se diversos furos distribuídos pela superfície, sugerindo instalações anteriores de estruturas, prateleiras, equipamentos ou outras intervenções que foram posteriormente removidas ou realocadas.

17. Sala 2 – 2º Andar

A sala apresenta poucas marcas de uso, sugerindo operação limitada ou utilização reduzida comparada aos demais ambientes do imóvel. As paredes exibem deterioração normal da pintura decorrente da passagem do tempo, sem sinais acentuados de danos estruturais ou infiltração.

A sala dispõe de duas janelas de pequenas dimensões, que apresentam poucas marcas de ferrugem em suas estruturas metálicas, mantendo condições gerais de funcionamento adequadas.

18. Sala de Reuniões + Banheiro – 2º Andar

A sala apresenta marcas normais de uso generalizadas, com sinais recorrentes de deslocamento e uso de cadeiras, evidenciando operação frequente do ambiente. Manchas de uso foram identificadas na pintura das paredes, refletindo circulação e contato contínuo. Poucas rachaduras foram observadas, distribuídas de forma não sistemática.

A sala dispõe de duas janelas grandes que constituem importante fonte de iluminação natural. Ambas apresentam deterioração média causada por ferrugem em suas estruturas metálicas. A janela localizada no lado direito encontra-se sem trinco, impossibilitando seu fechamento adequado e comprometendo a vedação do ambiente.

Anexo à sala, localiza-se um banheiro de uso compartilhado. A janela do banheiro não fecha completamente, com poucas marcas de ferrugem e operação ligeiramente comprometida. A pia e o vaso sanitário encontram-se em condições normais compatíveis com o tempo de uso. Este é o único banheiro do imóvel equipado com chuveiro, o qual se encontra em pleno funcionamento. O piso e o revestimento de azulejo apresentam manchas normais decorrentes do uso contínuo ao longo do tempo, sem sinais críticos de infiltração ou deterioração.

19. Banheiro Unissex 2º Andar

Uma das folhas envidraçadas da janela apresenta rachadura que se estende por toda sua extensão, comprometendo a integridade estrutural e a vedação do vão. Marcas em cor preta são visíveis no vidro, presumivelmente decorrentes de resíduo de solda ou intervenção técnica realizada durante manutenção ou reparo da estrutura, similar ao identificado na Sala de Imprensa.

O banheiro exhibe marcas de uso bem aparentes e generalizadas, indicando exposição prolongada à umidade, provavelmente decorrente de infiltração localizada ou deficiência na vedação das estruturas envidraçadas. Manchas foram identificadas tanto no revestimento de azulejo quanto no piso, refletindo retenção de umidade e circulação contínua do ambiente.

O vaso sanitário e a pia encontram-se em condições operacionais compatíveis com o tempo de uso, apresentando estado similar aos demais sanitários do imóvel.

Documento assinado digitalmente
 LUAN HENRIQUE ARANTES PEREIRA
Data: 03/07/2026 10:46:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luan Henrique

Coordenador de Programa