

RELATÓRIO TÉCNICO

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

RESIDÊNCIA OLIVO GOMES

Gestão



Realização



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Este relatório é a síntese técnico-fotográfica de todos os trabalhos efetuados conforme aditamento efetuado no Contrato de Gestão 24.892/2011.

O aditamento citado acima objetivou o estabelecimento de uma parceria com a finalidade de executar ações de reabilitação, conservação e manutenção da edificação da Residência Olivo Gomes, situada no interior do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, com o objetivo de promover a gradativa recuperação do bem, deixando-o em condições de uso novamente.

Os trabalhos iniciaram-se no mês de outubro de 2015 e encerraram-se em agosto de 2016, tendo sido realizado os seguintes serviços:

- Tratamento de pragas, especialmente dos cupins de solo e madeira, existentes na edificação;
- Manutenção da rede elétrica geral da edificação, promovendo a instalação e atualização de componentes certificados pelos órgãos regulamentadores;
- Recuperação completa das pinturas da edificação, em sua parte externa e interna;
- Realizar a revitalização completa do piso de madeira da edificação;
- Realizar o ajuste completo em todas as janelas e venezianas da edificação, deixando-as em condições seguras de operação;
- Reativar, o que for possível, da estrutura de hidráulica e esgoto da edificação;
- Aprovação das ações no Conselho Municipal (COMPHAC), e encaminhamento para o conselho estadual (CONDEPHAAT);
- Atuar na defesa, conservação e restauro do patrimônio histórico construído (valorização das edificações, registro temporal de bens móveis e imóveis);

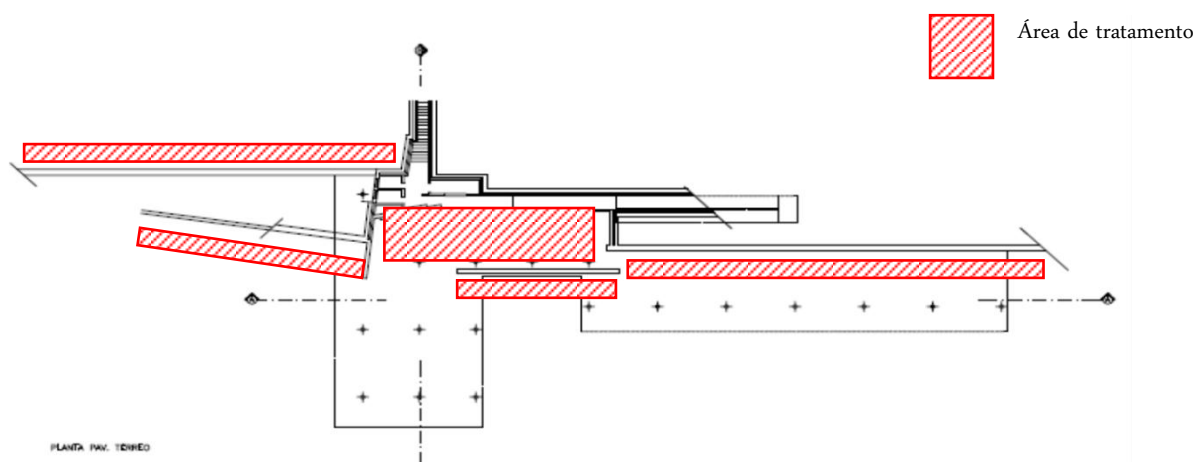


1.	Descupinização externa e interna	4
2.	Descupinização dos móveis	8
3.	Manutenção da rede elétrica	10
4.	Manutenção das esquadrias (geral)	15
5.	Manutenção – Janelas dos dormitórios	16
6.	Vidraçaria	18
7.	Manutenção Hidráulica	19
8.	Manutenção e Conservação do forro de madeira.....	23
9.	Pintura	24
10.	Manutenção e Conservação do piso de madeira	26
11.	Recomendações.....	28

DESCUPINIZAÇÃO

EXTERNA E INTERNA

O trabalho consistiu em tratar a infestação de cupim de solo (*Nasutitermes*) que encontrava-se em plena atividade no muro de pedra do pavimento inferior da ROG e na parte interna do Salão de Jogos.



Tratamento Externo (Jardins)

Foram efetuadas aplicações nas valetas de junção do solo com as paredes em toda a extensão dos muros (baldrame de pedra) e tratadas com calda cupinícida (Fipronil + Água) com concentração de 1% (um por cento), com o objetivo de não deixar os cupins transitarem pelos alicerces da edificação.

Volume de calda cupinícida gasto: 1.000 litros (Fipronil + Água)

Produto	Registro no MS	Concentração
Termigama 25 CE Lote: 002/15 Validade 02/03/2017 Fabricante: BASF	3.1834.0011001-1	1,00 por cento

DESCUPINIZAÇÃO

EXTERNA E INTERNA



DESCUPINIZAÇÃO

EXTERNA E INTERNA

Tratamento Interno (Salão de Jogos)

Foram tratadas de duas formas:

- 1) Madeiramento do piso perfurado e injetado com calda cupinícida orgânica (Fipronil + Solvente Orgânico) com concentração de 1%, com objetivo de promover um bloqueio no trânsito dos cupins por baixo do piso de madeira.
- 2) Solo perfurado e injetado com calda cupinícida (Fipronil + Água) com concentração de 1%, com objetivo de promover um encharcamento dos espaços vazios na junção dos baldrame não permitindo a instalação dos cupins.

Volume de calda cupinícida gasto: 200 litros (solvente orgânico + inseticida)

Produto	Registro no MS	Concentração
Termigama 25 CE Lote: 002/15 Validade 02/03/2017 Fabricante: BASF	3.1834.0011001-1	1,00 por cento

DESCUPINIZAÇÃO

EXTERNA E INTERNA



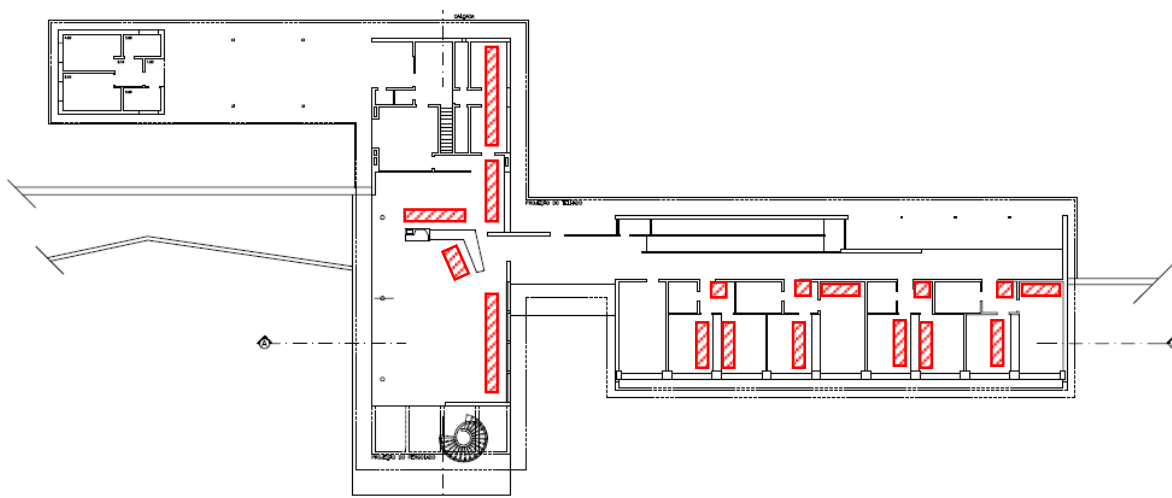
DESCUPINIZAÇÃO DOS MÓVEIS

O trabalho consistiu em tratar os ataques de cupim de madeira seca (*Cryptotermes brevis*), nos madeirames dos armários nos quartos, sala e cozinha. Além disso foram encontrados vários alados de cupim de madeira seca (*Cryptotermes brevis*), que revoaram na edificação o que indicou colônias maduras, ou seja, que já estavam há muito tempo no local.

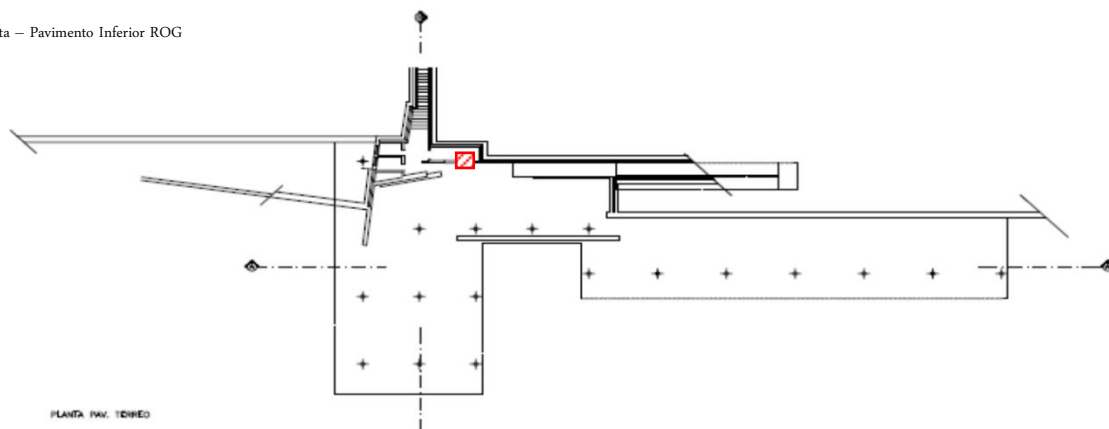


Área de tratamento

Planta – Pavimento Superior ROG



Planta – Pavimento Inferior ROG



DESCUPINIZAÇÃO DOS MÓVEIS



MANUTENÇÃO DA REDE ELÉTRICA

O trabalho consistiu na atualização de toda a estrutura elétrica da ROG, incluindo:

- Retirada de toda a fiação existente;
- Passagem e instalação de nova fiação;
- Adequação de acordo com a Normas Regulamentadoras vigentes, de novos quadros de distribuição contendo protetores de surto, disjuntores residuais, aterramento e identificação de circuitos;
- Certificação dos cabos de alimentação da cabine primária para a ROG;
- Elaboração de projeto elétrico para as novas instalações e;
- Abertura de ART – Análise de Risco Técnico junto ao CREA.

Neste relatório será anexado uma cópia impressa do projeto elétrico, seguindo as instalações realizadas.

Foi necessário a troca de todos os interruptores e tomadas da residência, para que as novas instalações seguissem as Normas Regulamentadoras vigentes.

Importante ressaltar, que por não constar no escopo original dos trabalhos, a ligação quadro-aquecedores não foi efetuada, porém o quadro está preparado para receber futuramente esta ligação.

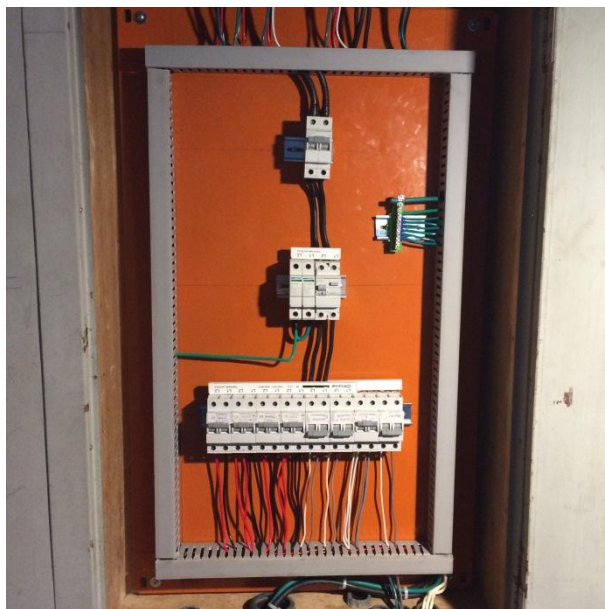
A seguir, será demonstrado em forma de comparação – antes e depois – o trabalho executado as instalações elétricas da ROG.

MANUTENÇÃO DA REDE ELÉTRICA

ANTES

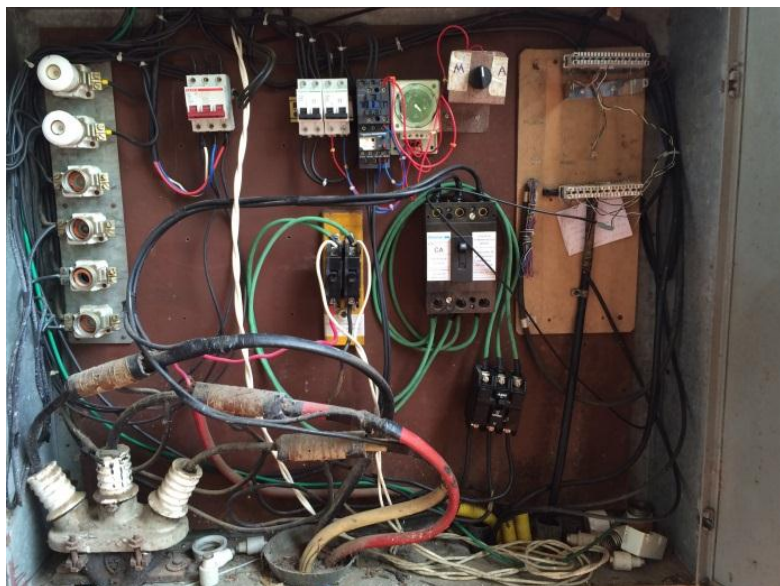


DEPOIS

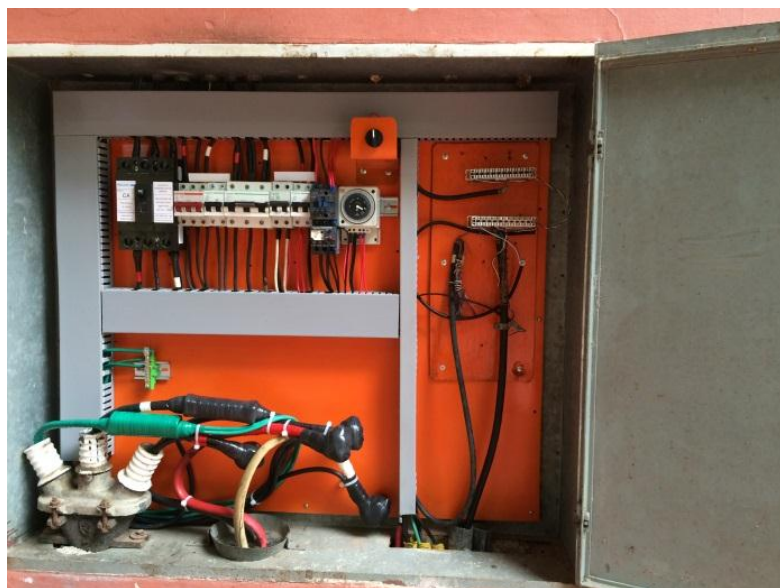


MANUTENÇÃO DA REDE ELÉTRICA

ANTES



DEPOIS







MANUTENÇÃO DAS ESQUADRIAS

O trabalho consistiu em reativar o funcionamento de todas as esquadrias, portas e janelas da residência, deixando-as aptas para operação segura novamente.



**Todas as grades,
janelas e portas de
metal da residência
receberam
tratamento de
lixamento e
eliminação de
ferrugem/detritos.**

MANUTENÇÃO

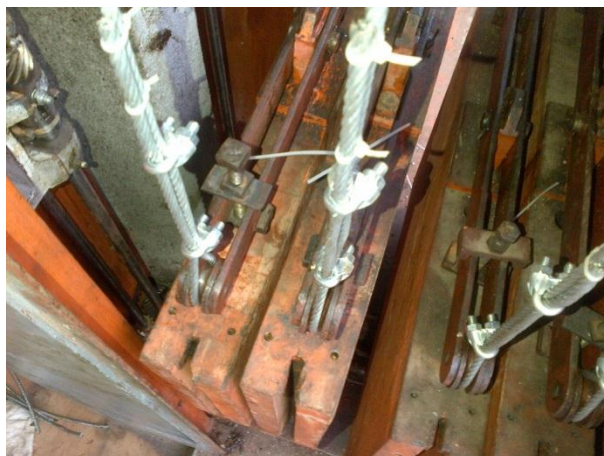
JANELA DOS DORMITÓRIOS

O trabalho consistiu em reativar o funcionamento integral de todas as janelas dos dormitórios da residência, incluindo:

- Retirada de todas as folhas de janelas e venezianas para inspeção do estado de conservação das estrutura metálica;
- Substituição dos cabos de aço de fixação das folhas à estrutura principal;
- Colocação de clips para cabo de aço;
- Substituição de todas as correntes do sistema de peso/contra-peso da s janelas;
- Substituição dos pinos de fixação das manivelas que estavam danificados;
- Fabricação dos eixos e engrenagens faltantes na estrutura de levantamento das folhas.

MANUTENÇÃO

JANELA DOS DORMINTÓRIOS



VIDRAÇARIA

O trabalho consistiu na troca de 3 vidros danificados (quebrados ou trincados) da ROG, além da substituição integral das massas de fixação dos vidros no corredor principal.



HIDRÁULICA

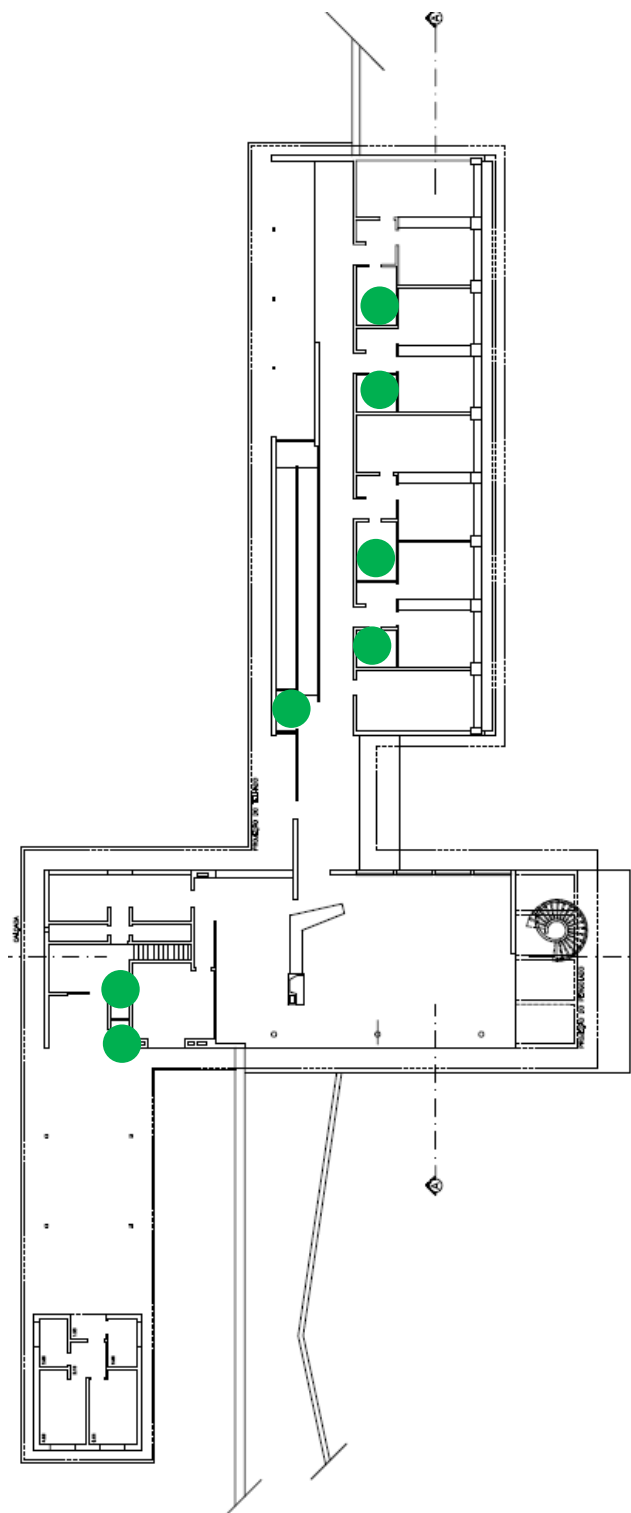
O trabalho consistiu em reativar todos as suítes (exceto banheiras), banheiros e lavabos da residência

Serviços executados:

- Religação da linha de abastecimento da casa;
- Substituição de todo encanamento de água fria – de aço galvanizado por pvc;
- Substituição de todo encanamento de água quente – de cobre para PPR Amanco;
- Troca de todos os registros e válvulas HIDRA;
- Troca de todos os vasos sanitários e bidês;
- Instalação de chuveiro em todos os banheiros;
- Nova ligação das saídas de esgoto dos banheiros;
- Teste de vazamento da rede de esgoto.

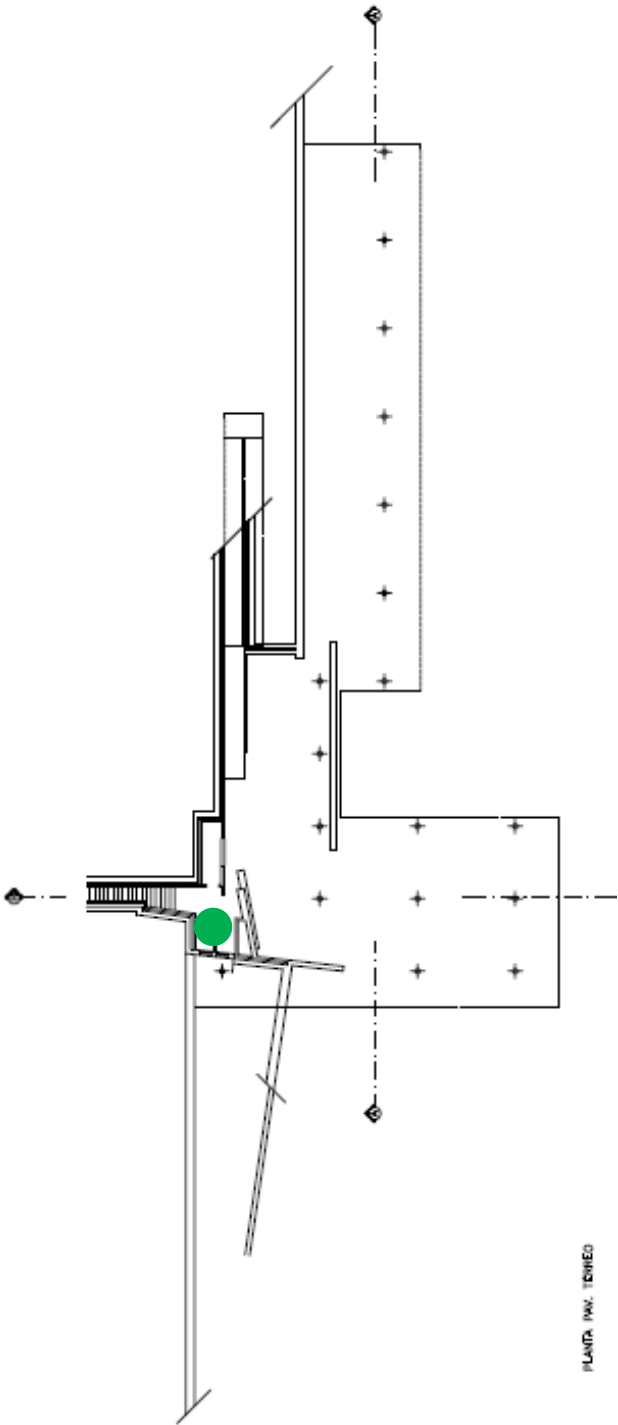
HIDRÁULICA

Hidráulica (pavimento **superior**)

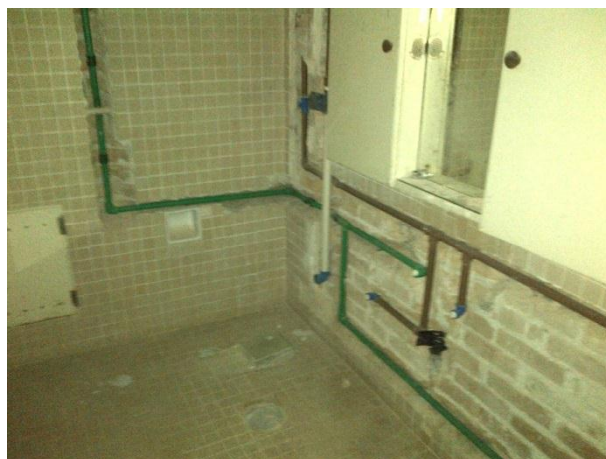
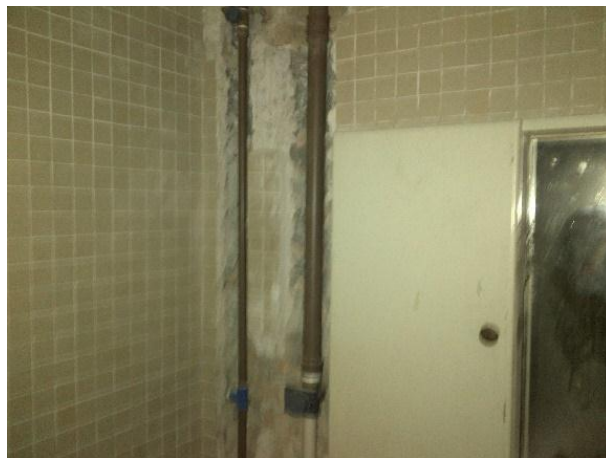


HIDRÁULICA

Hidráulica (pavimento inferior)



HIDRÁULICA

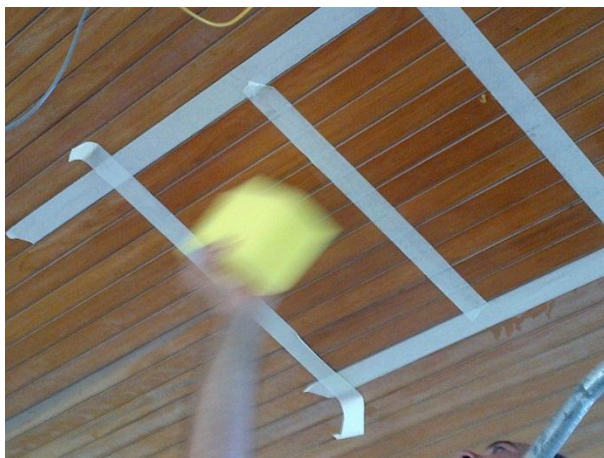
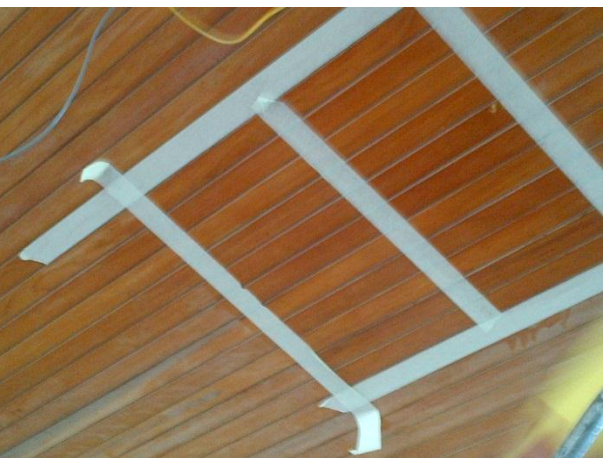


MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO FORRO DE MADEIRA

O trabalho seguiu as orientações do Relatório de Restauro da edificação elaborado pela CIA DE RESTAURO que indicou:

Item 10 da página 37:

*"10. **Limpeza seca do piso e do forro**, em tabuas de madeira; Remoção das partes deterioradas, recolocação das peças faltantes e substituição das peças deterioradas por novas fac similares, fixação das peças soltas, lixamento, calafetação e **proteção final através da aplicação de cera micro cristalina incolor.**"*



PINTURA

O trabalho seguiu as orientações do Relatório de Restauro da edificação elaborado pela CIA DE RESTAURO que indicou:

Item 7 da página 34:

"7. Pintura das paredes internas segundo o relatório de prospecções; em anexo"

Anexo a este relatório, inserimos o trabalho de prospecção que orientou todo o serviço de pintura interna, externa e das esquadrias da ROG.

Para tanto as paredes foram raspadas onde as tintas e camadas estavam degradadas e craqueladas, remasseadas com massa corrida pva (reversibilidade), lixadas e pintadas normalmente com tinta látex acrílica.

PINTURA

Antes



Depois

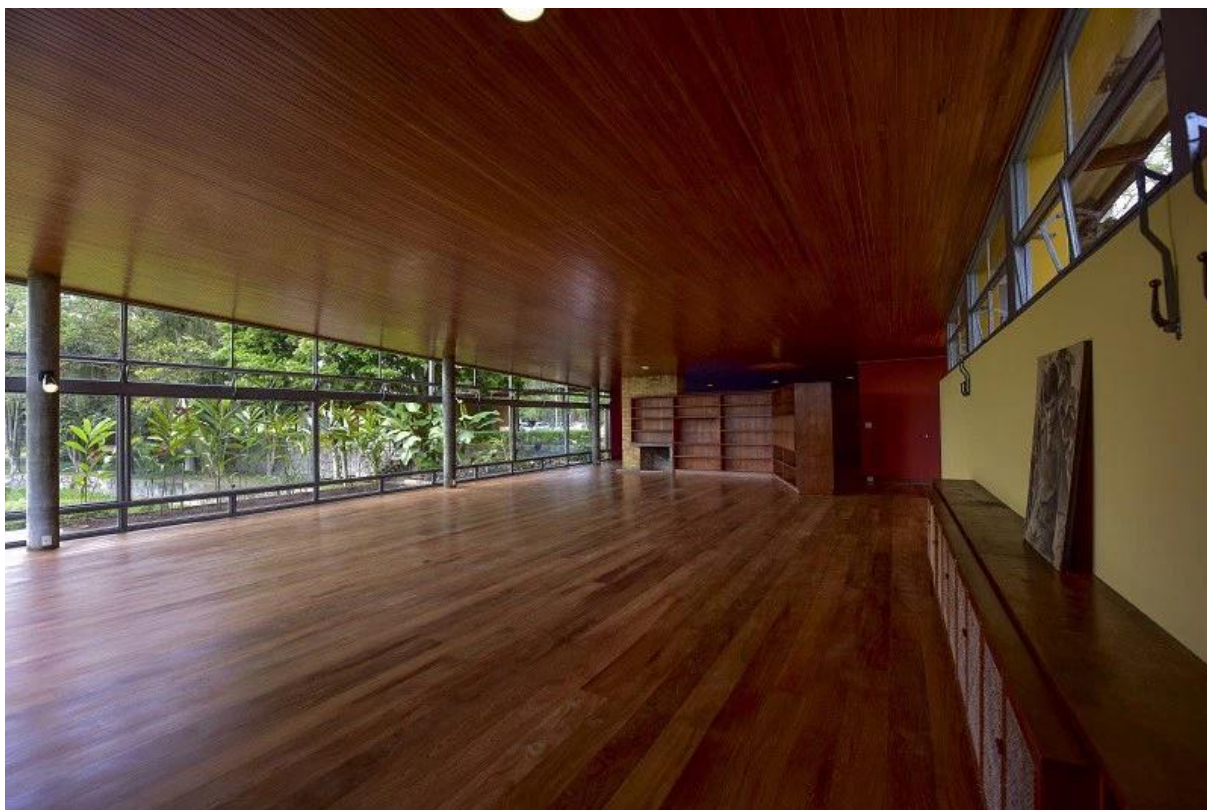


MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO PISO DE MADEIRA

O trabalho seguiu as orientações do Relatório de Restauro da edificação elaborado pela CIA DE RESTAURO que indicou:

Item 10 da página 37:

*"10. **Limpeza seca do piso e do forro**, em tabuas de madeira; Remoção das partes deterioradas, recolocação das peças faltantes e substituição das peças deterioradas por novas fac similares, fixação das peças soltas, lixamento, calafetação e **proteção final através da aplicação de cera micro cristalina incolor.**"*



MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO PISO DE MADEIRA

Antes



Depois



RECOMENDAÇÕES

Com o objetivo de conservar as ações realizadas, recomendamos que:

- Sejam feitos acompanhamento constante do ataque de insetos xilófagos e o correto tratamento.
- Que haja a correta utilização da rede elétrica, com o uso de equipamentos e utensílios adequados ao dimensionamento da rede. O material substituído foi identificado e acondicionado na própria residência. Recomendamos a sua preservação e armazenamento no Arquivo Público Municipal.
- Que o uso dos equipamentos hidro sanitários sejam feitos de maneira adequada evitando os danos referentes ao mal uso. Os metais e as louças retirados encontravam-se danificados, já não eram originais e não seguiam o mesmo padrão entre si. Foram identificados e acondicionados na própria residência. Recomendamos a sua preservação e armazenamento no Arquivo Público Municipal.
- Abertura e fechamento das portas e esquadrias devem ser feitos de maneira adequada e cuidadosa, tendo em vista as características e detalhes dos mesmos. Deve ser feita a correta lubrificação das ferragens. Em relação às janelas dos dormitórios, recomendamos maior atenção e uso cuidadoso das manivelas de acionamento e alavancas de seleção de esquadria, pois a mudança de posição e conexão das engrenagens requer encaixe perfeito. Não deve ser feita a abertura das folhas sem o uso correto das manivelas, pois esta ação pode causar desalinhamento e desbalanceamento do sistema de movimentação. Os cabos de aço devem ser inspecionados periodicamente, a lubrificação e balanceamento do sistema deve ser feita por empresa especializada. As fixações das manivelas, fechamentos e das telas mosquiteiros devem receber inspeção periódica, pois a movimentação das esquadrias pode causar necessidade de reaperto dos parafusos de fixação.

RECOMENDAÇÕES

- O piso e forro de madeira devem receber limpeza adequada constantemente, com aplicação da “***cera micro cristalina incolor***”. É fundamental que se controle o fluxo de pessoas circulando sobre o piso de madeira, visto que este possui limitações em sua resistência, devido às suas características físicas naturais. Evitar o contato com produtos e líquidos que possam causar danos à madeira, inclusive água.
- Pelas características da edificação é essencial que o seu uso seja monitorado e adequado aos limites de seus elementos constituintes, tendo em vista que foi projetada originalmente com a finalidade de ser uma residência, impondo portanto, restrições ao tipo de uso. Alertamos que o desrespeito às essas premissas comprometem a conservação e aceleram o processo de degradação do bem.
- O escopo das ações realizadas para manutenção e conservação contemplou parcialmente os elementos constituintes da edificação. Salientamos que outras ações devem ser realizadas e ampliadas aos demais elementos constituintes não tratados neste momento.

13

STAR #8 PLAN VIEW

SCALE: 1/8" = 1'-0"



CONC. WALL

8" C.M.U.

METAL FORMING
CHANNEL
@ 18"

3/8" METAL
STUDS ON
EDGE

CONC. BEAM