



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, 444 – Centro – Jahu – SP

Telefone: (14) 3602-1803

www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
**Habitação e
Planejamento Urbanístico**

PARECER TÉCNICO

Ofício: 593/2026

Interessado: Secretaria de Saúde

Unidade: Futuras instalações do Centro de Atenção Psicossocial Tipo I – CAPS I

Endereço: Rua Campos Sales, nº 738 - Centro - Jahu/SP

Assunto: Parecer técnico referente às coberturas da edificação localizada na Rua Campos Sales, nº 738 – Centro – Jahu/SP.

A Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico, por meio de vistoria técnica realizada em 03 de setembro de 2026, com a participação do Engenheiro Civil Daniel Manteca e do Secretário Adjunto Alexandre, apresenta as constatações e recomendações técnicas referentes à edificação destinada à futura instalação do CAPS I – Centro de Atenção Psicossocial Tipo I.

1. OBJETIVO

Avaliar as condições das coberturas existentes e indicar as intervenções necessárias para restabelecimento da estanqueidade, durabilidade e adequação da edificação à futura utilização pública.

2. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A edificação possui sistema construtivo em alvenaria e apresenta três setores distintos de cobertura:

- Cobertura metálica em arco sobre laje;
- Cobertura metálica de uma água localizada nos fundos;
- Laje impermeabilizada frontal contendo claraboia de iluminação.

Durante a vistoria não foram observados indícios de comprometimento da estabilidade global da estrutura de apoio das coberturas, concentrando-se as manifestações patológicas principalmente nos elementos de vedação e revestimento metálico.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"
Rua Paissandu, 444 – Centro – Jau – SP
Telefone: (14) 3602-1803
www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
**Habitação e
Planejamento Urbanístico**

3. ANÁLISE TÉCNICA E RECOMENDAÇÕES POR SETOR

a. COBERTURA METÁLICA EM ARCO

CONDIÇÕES OBSERVADAS

A cobertura em arco é composta por telhas metálicas onduladas perfil 17/980 fixadas por ganchos metálicos, apoiadas sobre estrutura metálica e posicionadas acima de uma laje.

FORAM CONSTATADAS AS SEGUINTE MANIFESTAÇÕES:

- Vida útil esgotada das telhas metálicas;
- Corrosão acentuada em grande parte das chapas;
- Amassamentos sobre as linhas das terças, ocasionados pela ação dos ventos e pelo trânsito de pessoas sobre a cobertura;
- Perda generalizada da vedação dos ganchos de fixação;
- Pontos com ausência de elementos de fixação, deixando perfurações expostas;
- Remontas transversais excessivamente aparentes em razão das deformações por dilatação ao longo do tempo;
- Telhas deformadas formando regiões de empoçamento ("barriga"), favorecendo infiltrações pelas sobreposições;
- Pequenos sinais de infiltração no interior da edificação.
- As calhas apresentam bom estado estrutural, porém necessitam limpeza imediata, especialmente no trecho dos fundos, onde o acúmulo de folhas provenientes das árvores compromete o escoamento das águas pluviais.
- Os rufos de vedação existentes apresentam corrosão avançada e sobreposição insuficiente em diversos pontos.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, 444 – Centro – Jahu – SP

Telefone: (14) 3602-1803

www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
**Habitação e
Planejamento Urbanístico**

RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

Recomenda-se a substituição integral do sistema de vedação da cobertura metálica em arco, preservando-se a estrutura metálica de apoio existente, uma vez que não foram constatados indícios de comprometimento de sua capacidade estrutural durante a vistoria.

A intervenção deverá contemplar a desmontagem completa das telhas metálicas onduladas existentes, remoção integral dos rufos, arremates e de todos os elementos de fixação, seguida da instalação de um novo sistema de cobertura, garantindo a completa estanqueidade e o restabelecimento do desempenho da edificação.

Recomenda-se, ainda, a limpeza completa de todas as calhas, condutores e pontos de captação de águas pluviais, com a remoção integral de folhas, sedimentos e demais materiais acumulados, bem como a implantação de manutenção periódica preventiva, especialmente na calha posterior da edificação, em razão da proximidade com árvores de grande porte e do elevado potencial de obstrução das saídas de drenagem.

ESPECIFICAÇÃO RECOMENDADA:

- Telhas metálicas galvalume onduladas simples perfil 17/980 - Espessura nominal: 0,50 mm e acabamento cor natural;
- Rufos de vedação (chapéus, encontros e arremates) em chapa de aço galvalume de espessura #26 (0,50 mm);
- Fixação mediante parafusos autobrocantes com arruela metálica e vedação em EPDM, garantindo completa estanqueidade;

Essa intervenção restabelece o desempenho hidráulico da cobertura e elimina as patologias decorrentes da deterioração das chapas existentes.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"
Rua Paissandu, 444 – Centro – Jau – SP
Telefone: (14) 3602-1803
www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
Habitação e
Planejamento Urbanístico

b. COBERTURA METÁLICA DE UMA ÁGUA – FUNDOS

CONDIÇÕES OBSERVADAS

A cobertura apresenta, de modo geral, boas condições de conservação, não tendo sido observadas manifestações que indiquem necessidade de substituição do sistema.

Foi identificado amassamento localizado em uma das telhas junto ao beiral, resultando em deformação permanente da chapa e consequente formação de ponto de empoçamento de água pluvial. Durante a vistoria, mediante leve movimentação da região foi possível observar o escoamento da água acumulada sobre a telha. Deve-se realizar manutenção específica no local de modo a restabelecer condições adequadas de escoamento das águas pluviais.

Também foi constatada a necessidade de manutenção dos elementos de fixação das telhas e dos rufos de vedação localizados no encontro superior da cobertura com alvenaria da cobertura do arco. Foram observadas manchas nas paredes perimetrais, possivelmente associadas à deficiência de estanqueidade nesses arremates.

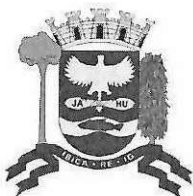
RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

Recomenda-se a realização de manutenção corretiva e preventiva em toda a cobertura, contemplando a correção do amassamento existente na telha localizada junto ao beiral, com desamassamento ou substituição da peça caso não seja possível restabelecer adequadamente sua geometria.

Deverá ser realizada, ainda, a revisão geral dos elementos de fixação das telhas, com verificação das condições dos ganchos/parafusos e respectivas vedações, promovendo-se a vedação ou substituição daqueles que apresentarem desgaste, corrosão ou perda de estanqueidade.

Os rufos de vedação existentes, especialmente aqueles localizados no cume da cobertura, deverão ser integralmente revisados, com correção das sobreposições, pontos de fixação e vedações. O objetivo da intervenção é eliminar os pontos potenciais de entrada de água, evitando que as águas provenientes da cobertura atinjam as paredes perimetrais e, posteriormente, o forro interno da edificação.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, 444 – Centro – Jau – SP

Telefone: (14) 3602-1803

www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
Habitação e
Planejamento Urbanístico

19

c. LAJE IMPERMEABILIZADA E CLARABOIA FRONTAL

CONDIÇÕES OBSERVADAS

Na parte frontal da edificação foi identificada uma laje impermeabilizada contendo um trecho destinado à iluminação natural por meio de claraboia. Durante a vistoria, verificou-se que o sistema de impermeabilização associado à claraboia se encontra deteriorado, sem condições adequadas de garantir a estanqueidade do conjunto.

Também foram constatadas obstruções nas saídas destinadas ao escoamento das águas pluviais, condição que favorece o acúmulo de água sobre a laje e aumenta a possibilidade de ocorrência de infiltrações.

Considerando as condições observadas e a necessidade de adequação da edificação para sua futura utilização pelo CAPS I, entende-se que a manutenção da configuração atual da claraboia não constitui a alternativa mais adequada sob o ponto de vista de durabilidade e manutenção.

RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

Recomenda-se a remoção integral da claraboia existente, incluindo os elementos que atualmente compõem seu sistema de vedação, seguida da execução de uma nova cobertura sobre o trecho da laje + claraboia, de modo a proporcionar proteção permanente contra a incidência direta de águas pluviais e eliminar o atual ponto de vulnerabilidade quanto à estanqueidade.

Para tanto, recomenda-se a elevação do perímetro da laje mediante a execução de algumas fiadas de alvenaria, conforme a necessidade de conformação do novo sistema, sobre as quais deverá ser instalada uma estrutura metálica de cobertura, devidamente dimensionada e fixada à estrutura existente.

A nova cobertura deverá ser provida de calha metálica independente, com caimento adequado e dimensionamento compatível com a área de contribuição conduzindo as águas pluviais para o exterior da edificação, não sendo recomendada a manutenção do sistema de drenagem atualmente associado à claraboia.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"
Rua Paissandu, 444 – Centro – Jaú – SP
Telefone: (14) 3602-1803
www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
**Habitação e
Planejamento Urbanístico**

Deverão ser executados rufos de vedação em todo o perímetro da nova cobertura, incluindo os encontros com as alvenarias existentes e os demais pontos de transição, de modo a garantir a estanqueidade do conjunto.

Após a conclusão da cobertura, o trecho correspondente à antiga abertura de iluminação poderá receber forro de gesso, proporcionando acabamento uniforme ao ambiente interno e permitindo a eliminação definitiva da claraboia sem prejuízo ao acabamento arquitetônico dos espaços.

ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS

- Estrutura da cobertura em aço carbono, com resistência mínima equivalente ao aço ASTM A36, dimensionada de acordo com os vãos e carregamentos atuantes;
- Telhas metálicas trapezoidais simples, perfil 25/1020 ou 40/980, espessura nominal de 0,50 mm, acabamento em cor natural;
- Calha metálica nova, dimensionada de acordo com a área de contribuição e intensidade de precipitação, confeccionada em chapa galvanizada #26 (0,50 mm);
- Rufos tipo chapéu e contrarrufos, instalados em todo o perímetro da nova cobertura, confeccionados em chapa galvanizada #26 (0,50 mm);
- Elementos de fixação e vedação compatíveis com o sistema de cobertura, garantindo a adequada estanqueidade das telhas, calhas, rufos e respectivos encontros.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, 444 – Centro – Jaú – SP

Telefone: (14) 3602-1803

www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
Habitação e
Planejamento Urbanístico

4. REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Figura 1 – Fachada da Edificação



Figura 2 – Cobertura em arco com telhas onduladas em estado de corrosão

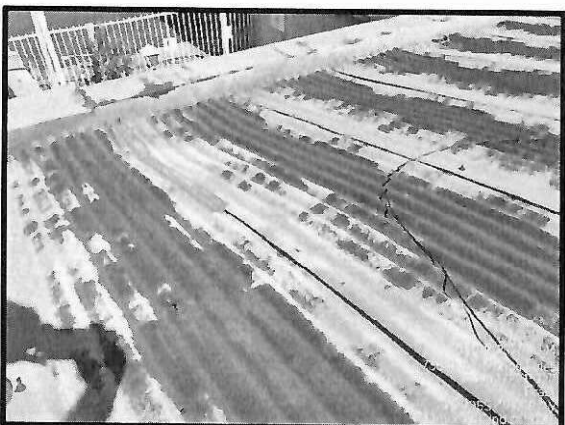


Figura 3 – Cobertura em arco com locais já emendados por manta asfáltica e telhas amassadas indicando infiltração nas remontas

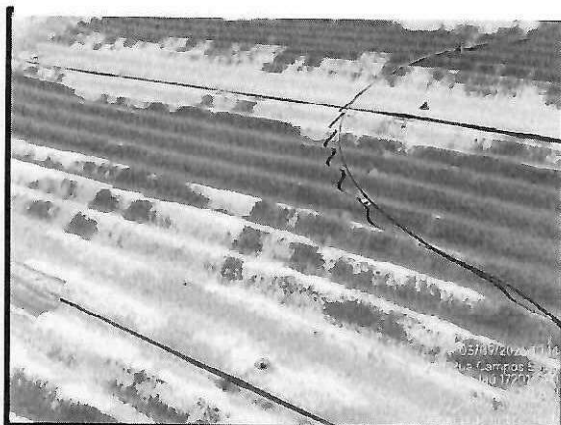


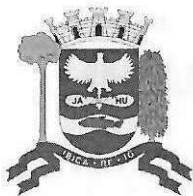
Figura 4 – Cobertura em arco com telhas sem pontos de fixação (ganchos ausentes) e sem vedação dos furos



Figura 5 – Cobertura em arco com telhas com furos remendados com fita isolante (não adequada)



Figura 6 – Cobertura em arco com ganchos vedados com manta asfáltica e telhas com pontas levantadas



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"
Rua Paissandu, 444 – Centro – Jaú – SP
Telefone: (14) 3602-1803
www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
**Habitação e
Planejamento Urbanístico**



Figura 7 – Laje Impermeabilizada + Claraboia

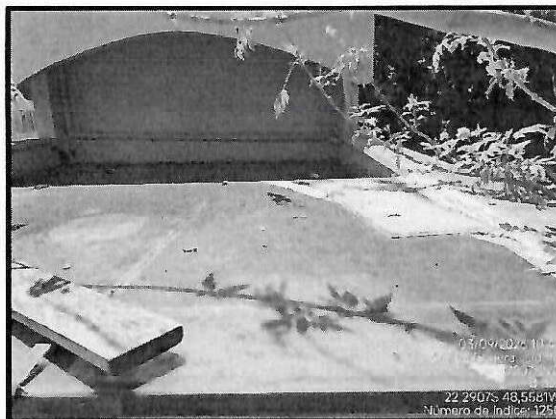


Figura 8 – Laje Impermeabilizada + Claraboia com local já reparado de forma inadequada

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De modo geral, a edificação apresenta condições estruturais compatíveis com a continuidade das intervenções necessárias à sua adequação para implantação do CAPS I, não tendo sido constatados, durante a vistoria, indícios aparentes de comprometimento da estabilidade das estruturas de cobertura.

As manifestações observadas estão predominantemente relacionadas ao desgaste natural dos elementos de cobertura, perda de estanqueidade, deterioração dos elementos de fixação, deficiência de vedação e necessidade de adequação dos sistemas de drenagem das águas pluviais.

Para a cobertura em arco, em razão do estado avançado de deterioração das telhas, fixações e elementos de vedação, recomenda-se a substituição integral desses componentes, mantendo-se a estrutura metálica de apoio existente, desde que confirmadas suas condições adequadas durante a execução.

Na cobertura metálica de uma água localizada nos fundos, recomenda-se a realização de manutenção corretiva e revisão geral dos elementos existentes, sem necessidade, no presente momento, de substituição integral do sistema.

Para o trecho da laje impermeabilizada com claraboia, recomenda-se a remoção da solução existente e execução de nova cobertura metálica, com sistema próprio de captação e direcionamento das águas pluviais para o exterior da edificação.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JAHU

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, 444 – Centro – Jau – SP

Telefone: (14) 3602-1803

www.jau.sp.gov.br



Secretaria de
**Habitação e
Planejamento Urbanístico**

De forma geral, as intervenções recomendadas têm como finalidade eliminar os pontos de infiltração existentes, restabelecer a adequada estanqueidade das coberturas e proporcionar melhores condições de conservação e utilização da edificação, considerando sua futura ocupação pelo CAPS I.

Jahu, 03 de setembro de 2026

DANIEL

FERNANDO

GUILMO

MANTECA:4485

5324884

Assinado de forma

digital por DANIEL

FERNANDO GUILMO

MANTECA:448553248

84

Dados: 2026.09.03

15:52:41 -03'00'

Daniel Fernando Guilmo Manteca

Engenheiro Civil

Secretaria de Habitação e Planejamento Urbanístico

