



VIII SEMINÁRIO NACIONAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

16 DE MAIO DE 2025 | HOTEL JATIÚCA - MACEIÓ/AL

Manifestações patológicas em edificações

Eng. Civil Darkson Fonseca Jr



REALIZAÇÃO



IBAPE



IBAPE-AL



CONFEA



mutua



CREA-AL

PATROCÍNIO

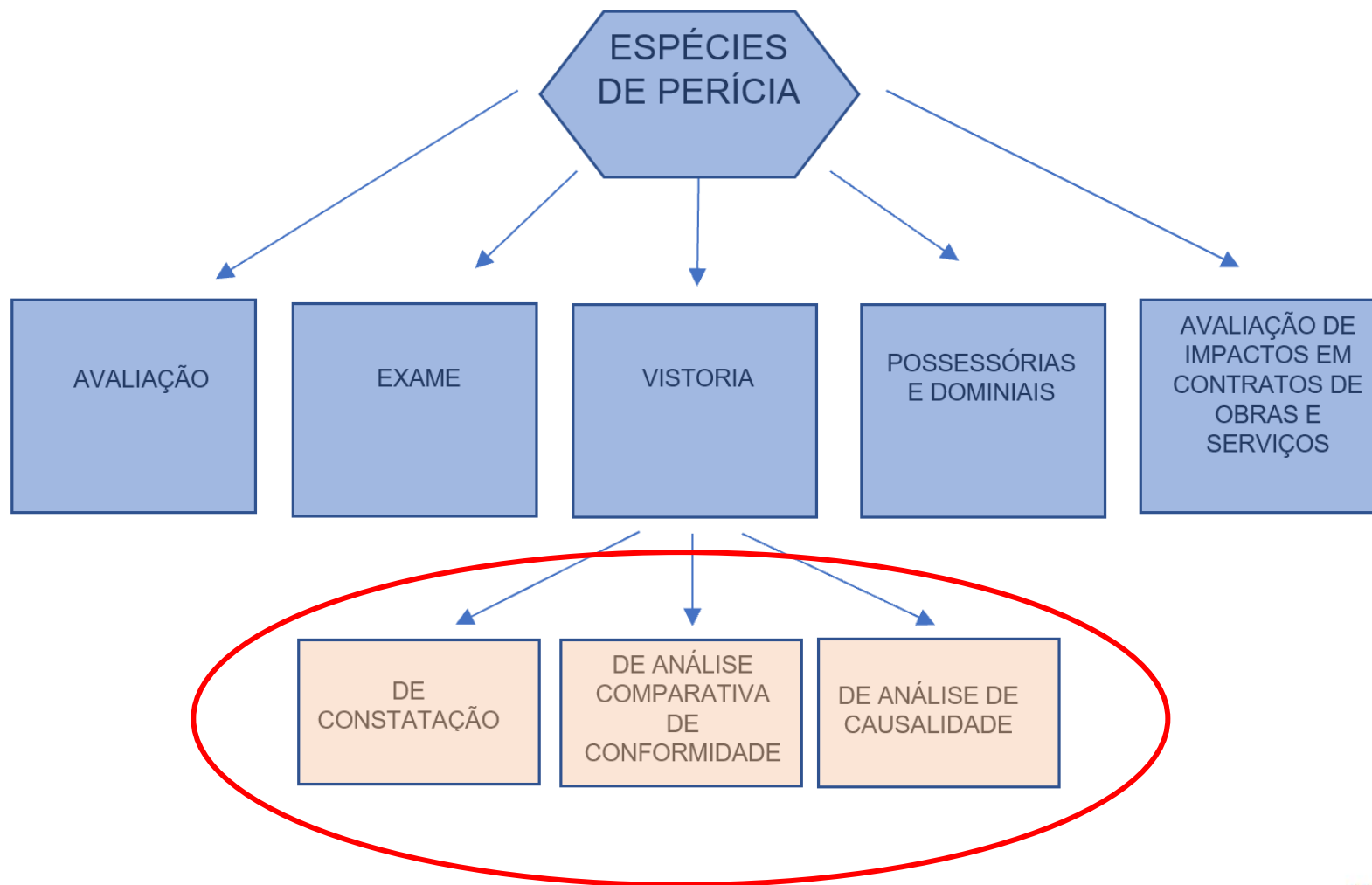
APOIO



Introdução de alguns conceitos e definições



ESPÉCIES DE PERÍCIAS





“**intervalo de tempo**, ao longo do qual, a edificação e suas partes constituintes **atendem aos requisitos funcionais** para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.” (NBR 5674)



Vida Útil - VU

Período de tempo em que uma construção ou quaisquer de suas partes se **prestam às atividades para as quais foram projetadas e construídas**, com atendimento aos critérios de desempenho estabelecidos em normas específicas do tipo de construção considerado, tendo em conta a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Vida Útil de Projeto - VUP

Período estimado de tempo para o qual uma construção ou suas partes são projetadas, a fim de atender aos critérios de desempenho e outros requisitos estabelecidos em normas específicas do tipo de construção considerado, tendo em conta o estágio de conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção. (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade e prazo de garantia legal ou contratual).

NOTA A VUP **é uma estimativa teórica do tempo de vida útil**. O tempo da VUP pode ou não ser atingido em função da eficiência das manutenções, de alterações no entorno da construção, fatores climáticos etc.

Vida Útil



Vida útil (VU)



REAL

Vida útil de projeto (VUP)

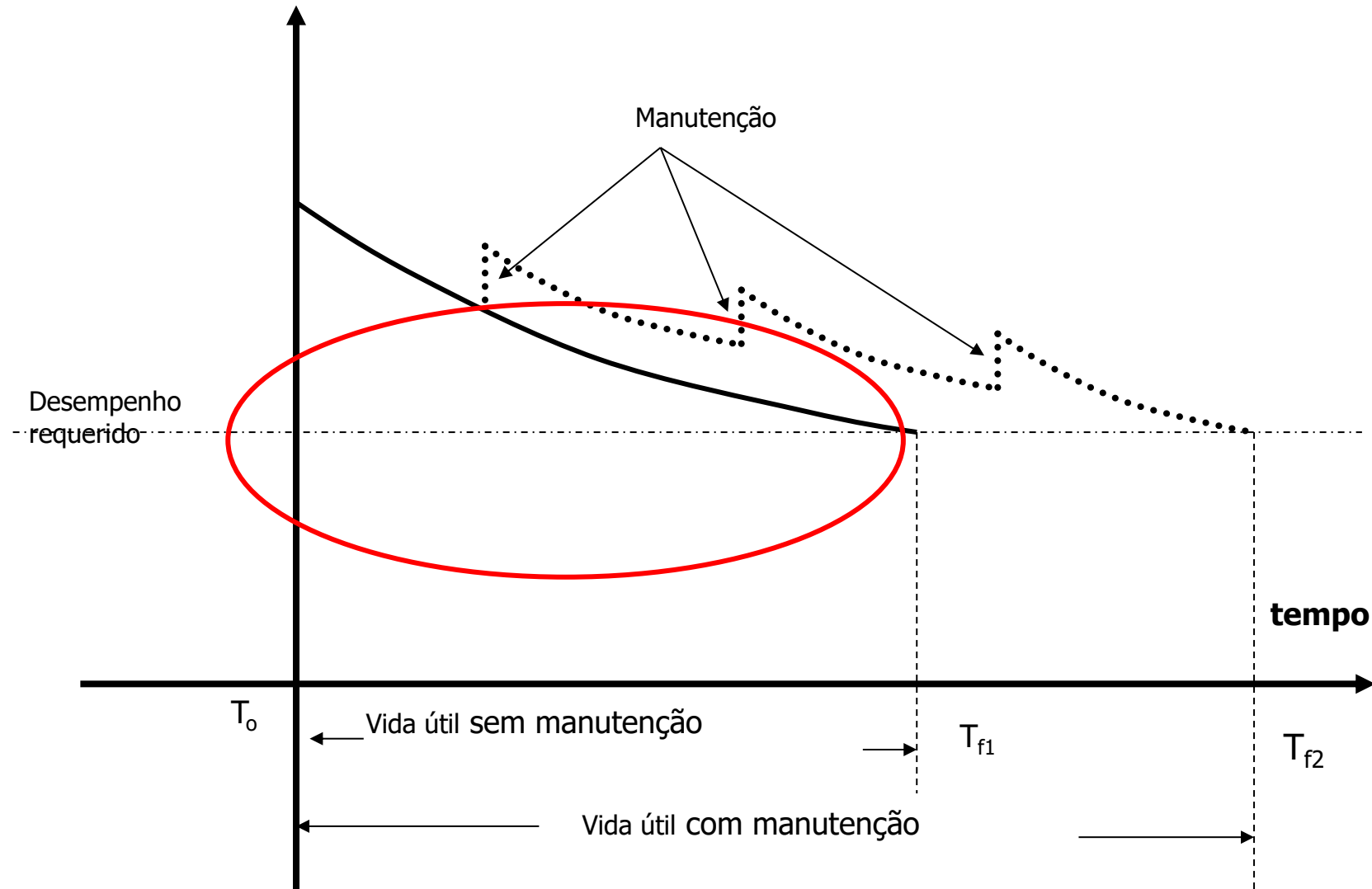


ESTIMADO

Desempenho



desempenho



Desempenho

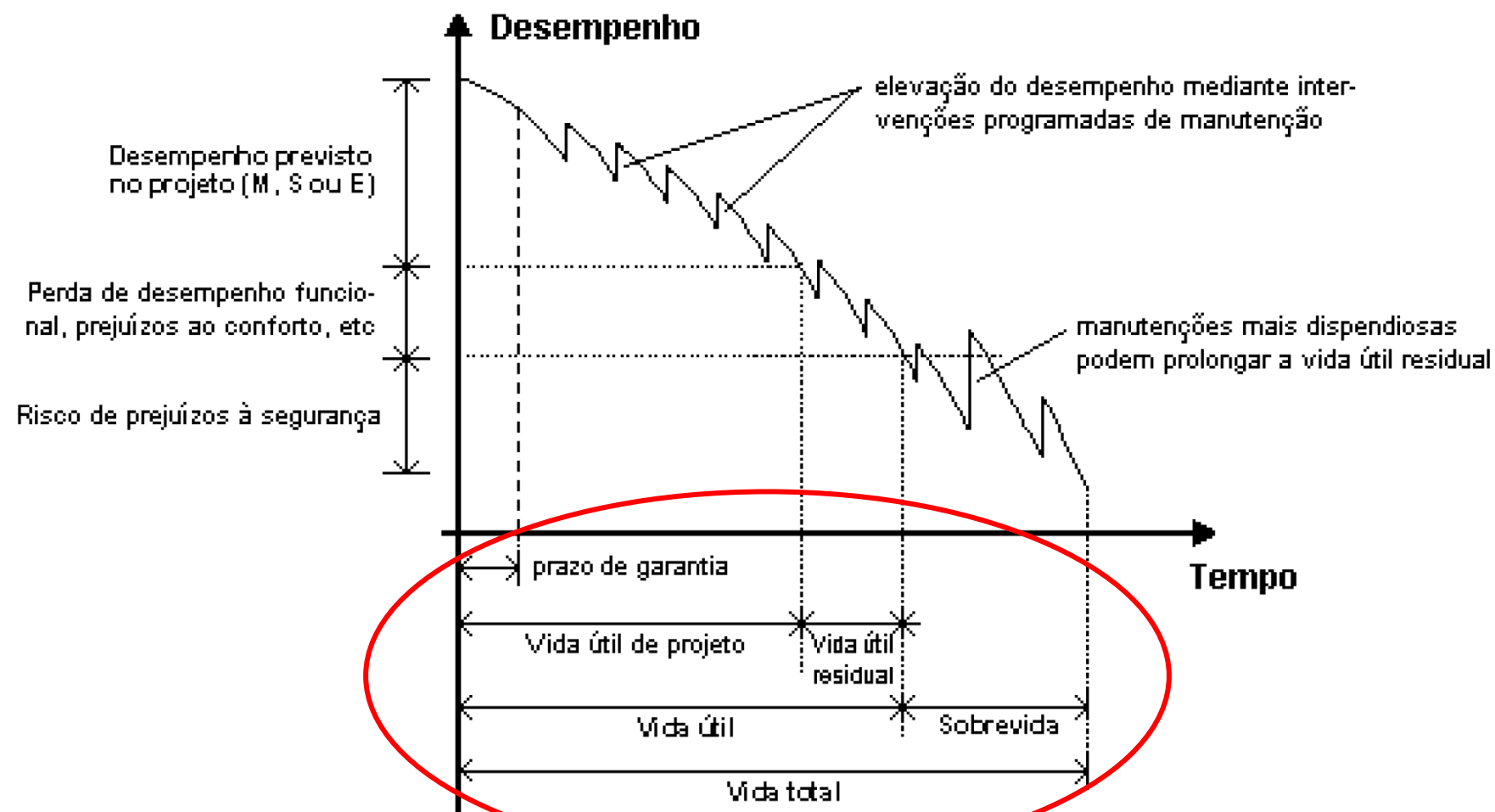


Figura 1 – Desempenho ao longo do tempo de um elemento, instalação ou sistema construtivo



Classificação - Origem

A classificação quanto à origem é dividida em:

a) anomalia:

- endógena;
- exógena;
- funcional.

b) falha:

- de uso;
- de manutenção;
- de operação.

c) caso fortuito;

d) força maior;

Origem - Patogenia



$$\textbf{PATOGENIA} = \textbf{PATHOS} + \textbf{GÊNESE}$$

(doença) *(origem)*

É a determinação do agente causador. Especialidade da patologia que estuda a causa.

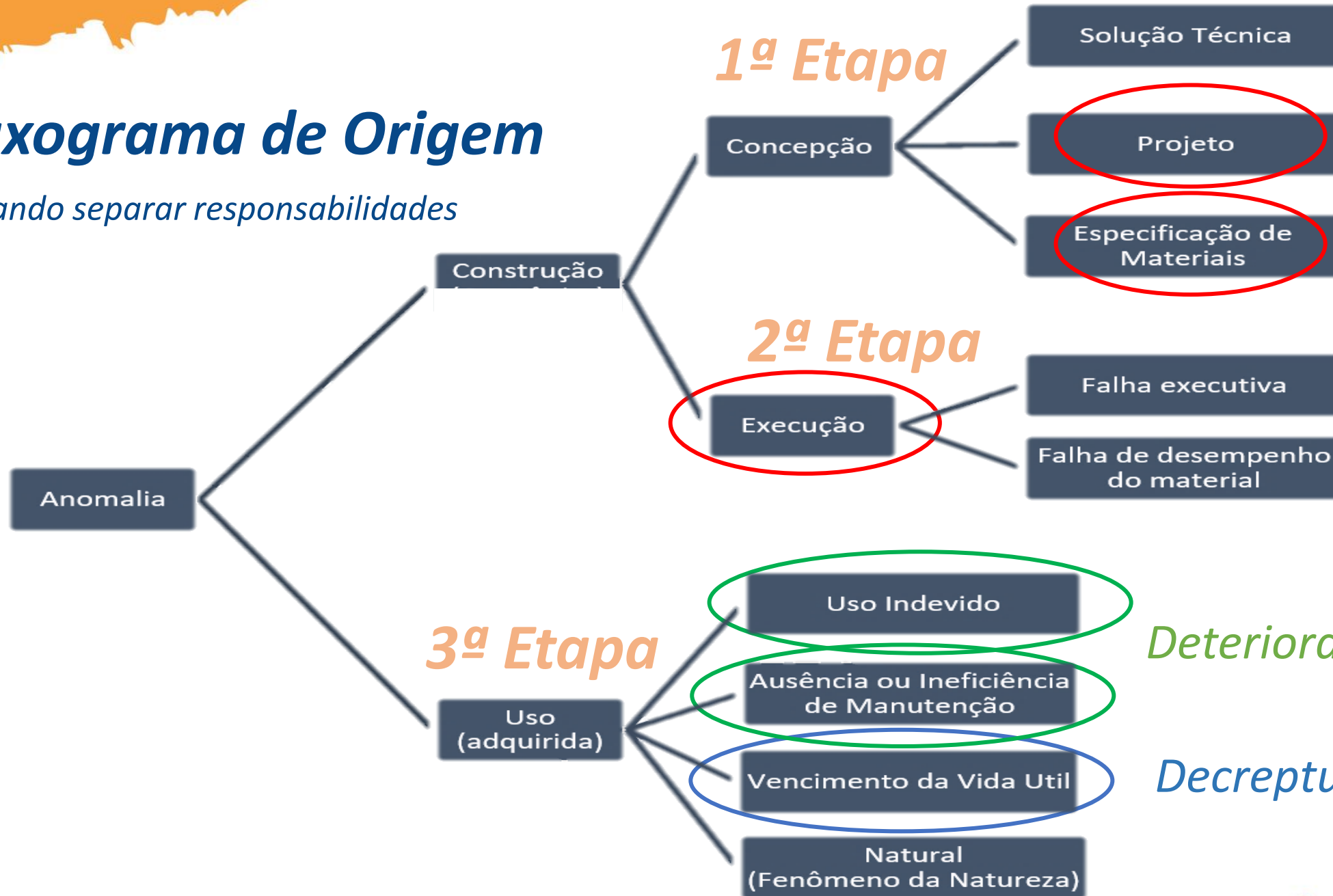
Jogadores - *Players*



- Projetistas;
- Incorporadores;
- Construtores;
- Fornecedores;
- Contratantes (CAIXA, privados, entre outros);
- Condomínios;
- Usuários;
- Administradoras;
- Seguradoras;
- Outros

Fluxograma de Origem

Buscando separar responsabilidades



Endógenas

Deterioração

Decrepitude





Casos Práticos

Fachada



O limo vermelho, alga da cepa “Trentepohlia Áurea”,

Fachada



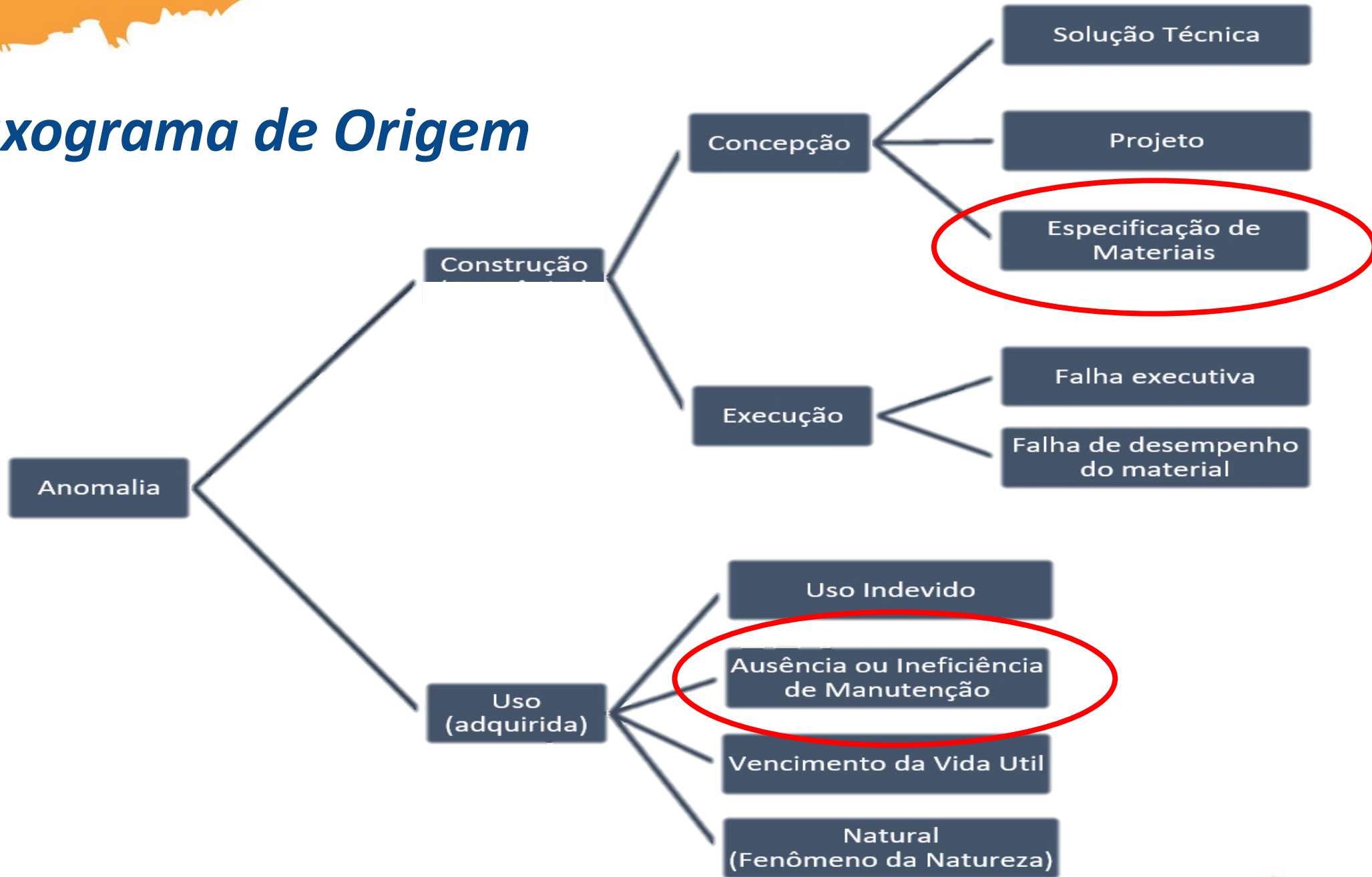
Fachada



Fachada



Fluxograma de Origem



Fachada



Fachada



Fachada



Fluxograma de Origem



Estanqueidade em coberturas



Estanqueidade em coberturas



Fluxograma de Origem



Borda Infinita



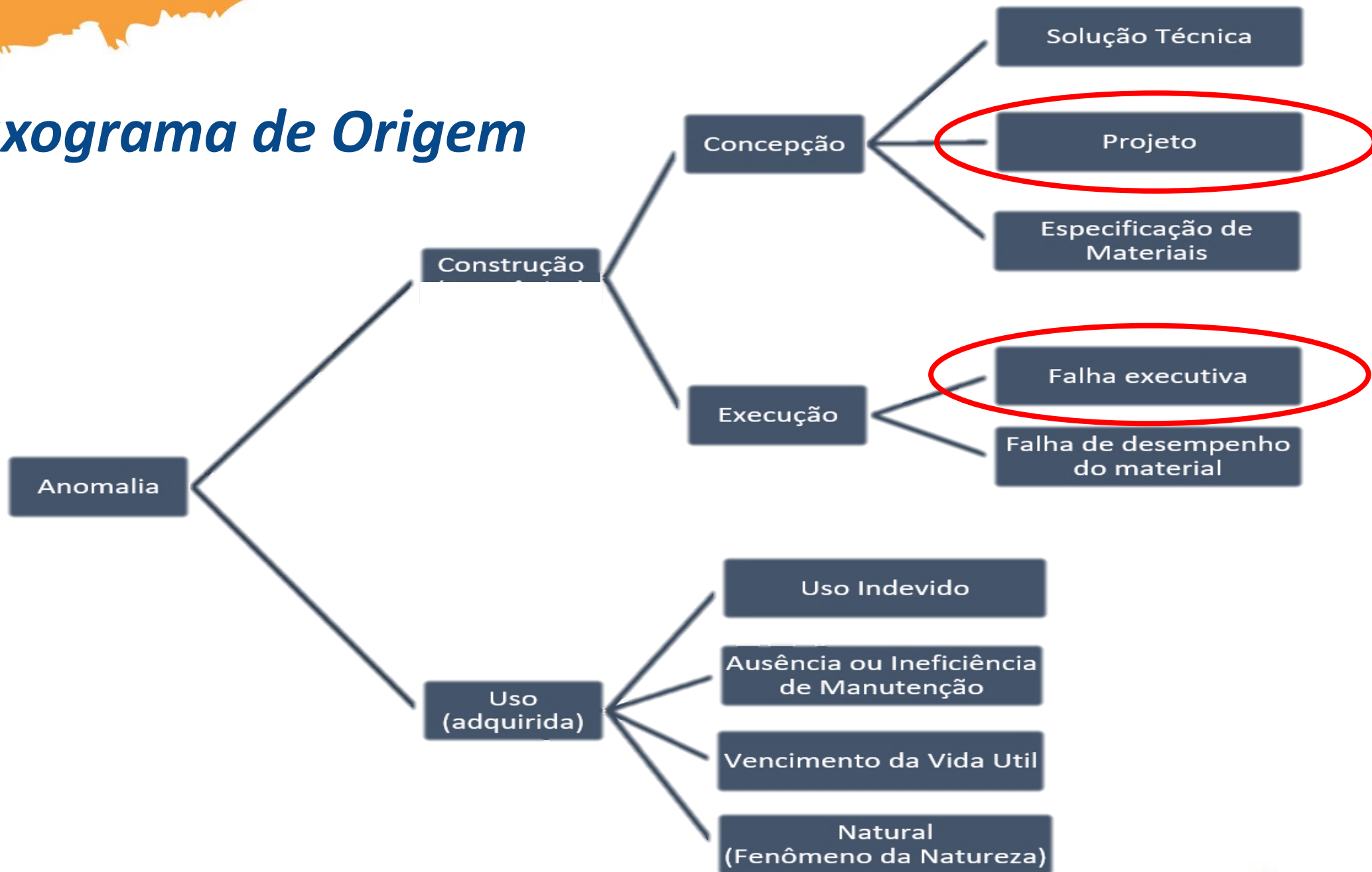
Borda Infinita



Borda Infinita



Fluxograma de Origem



Impermeabilização



Impermeabilização



Impermeabilização



Impermeabilização



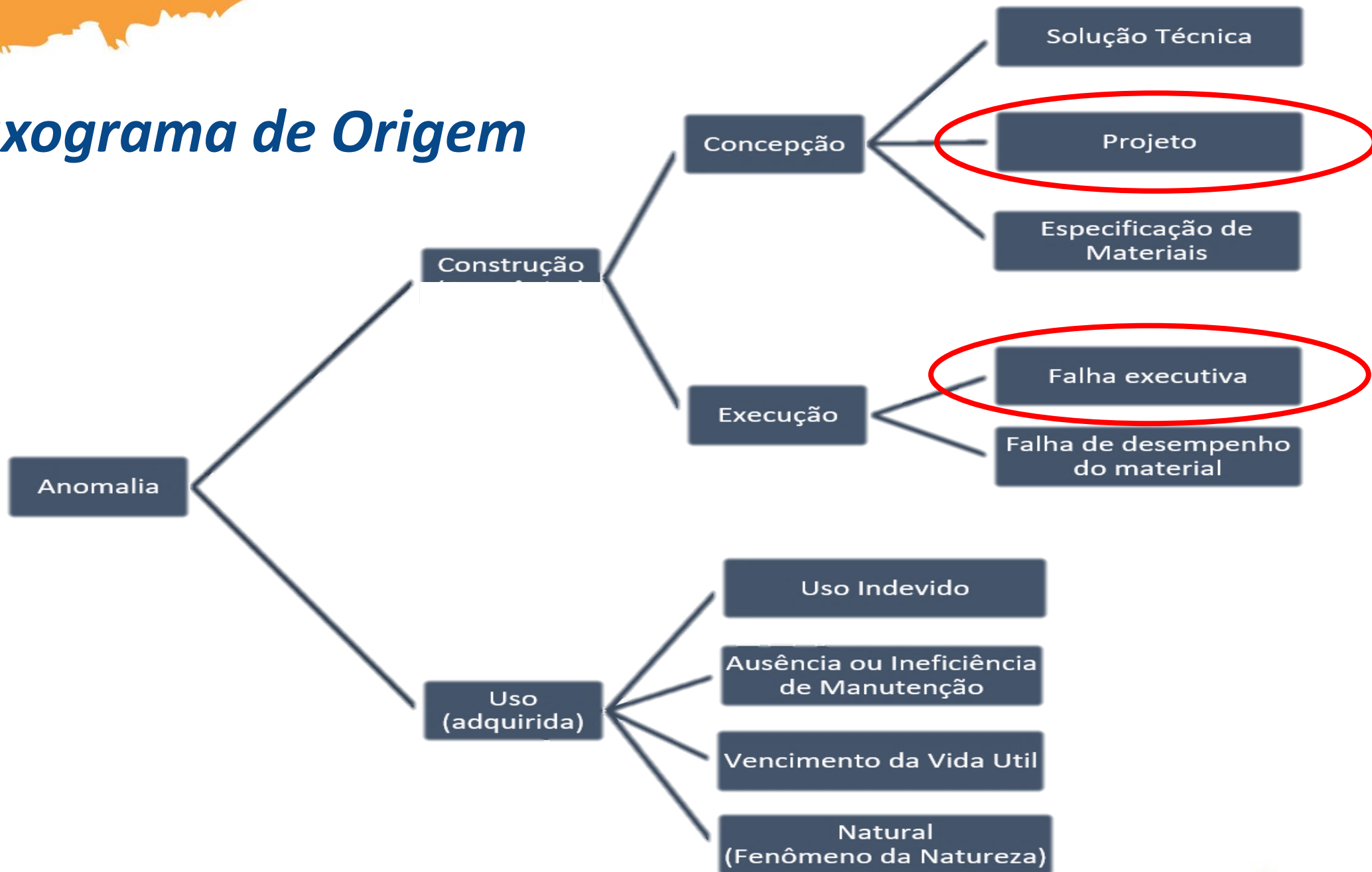
Impermeabilização



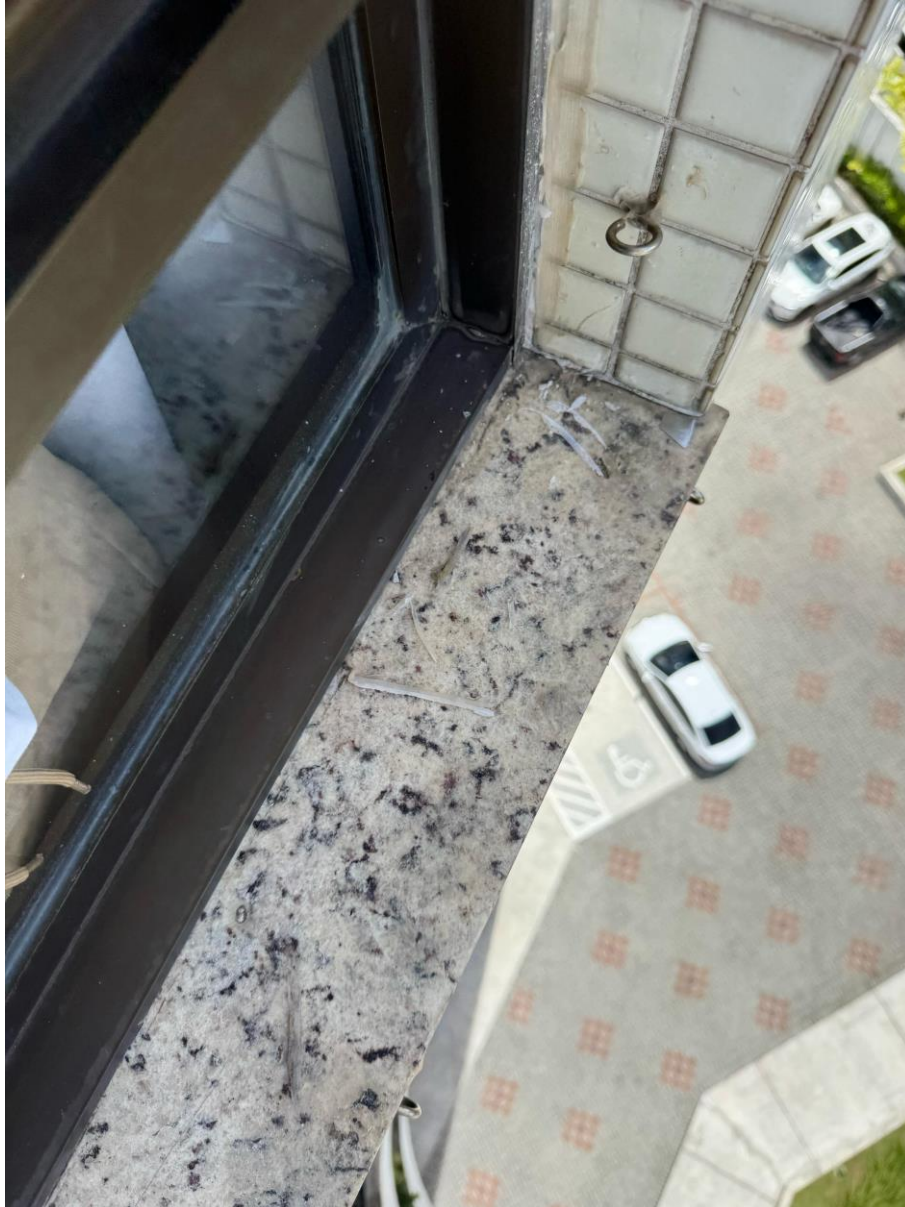
Impermeabilização



Fluxograma de Origem



Estanqueidade em Esquadrias



Estanqueidade em Esquadrias



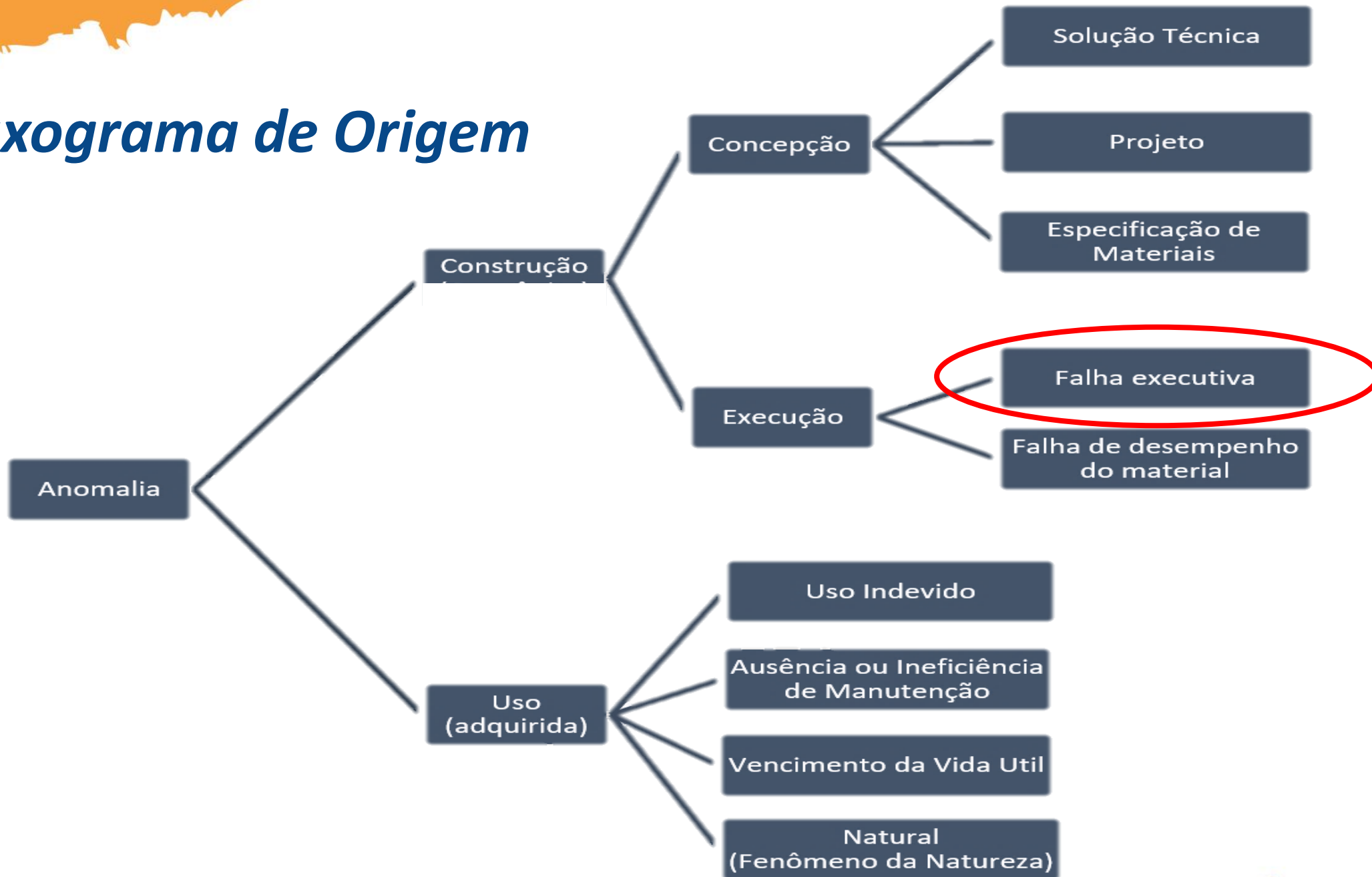
Estanqueidade em Esquadrias



Estanqueidade em Esquadrias



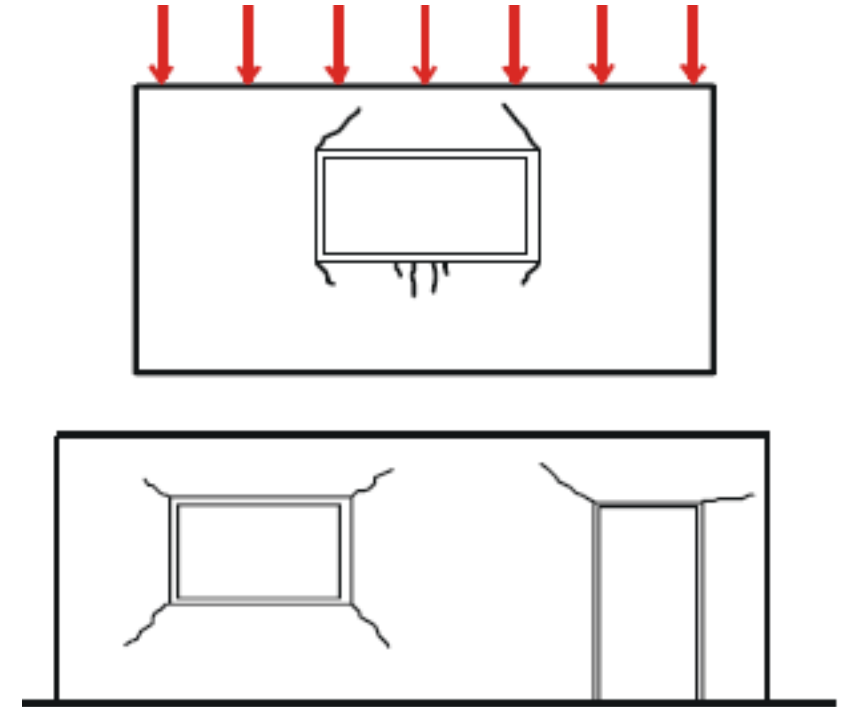
Fluxograma de Origem



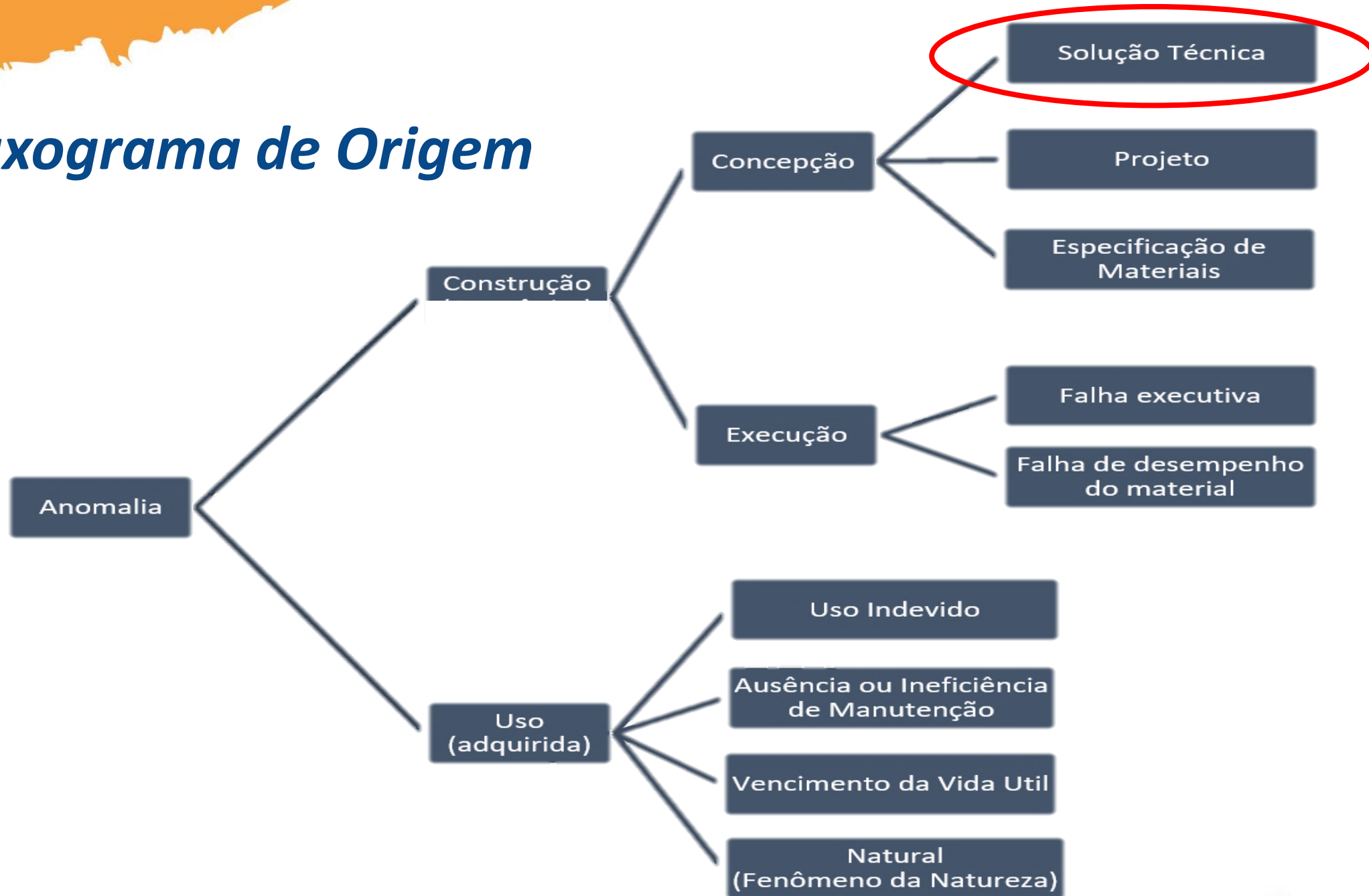
Fissuras em Fachada



Fissuras em Fachada



Fluxograma de Origem



Estanqueidade de cobertura



Estanqueidade de cobertura



Estanqueidade de cobertura



Fluxograma de Origem



Impermeabilização de caixas Hidrossanitárias



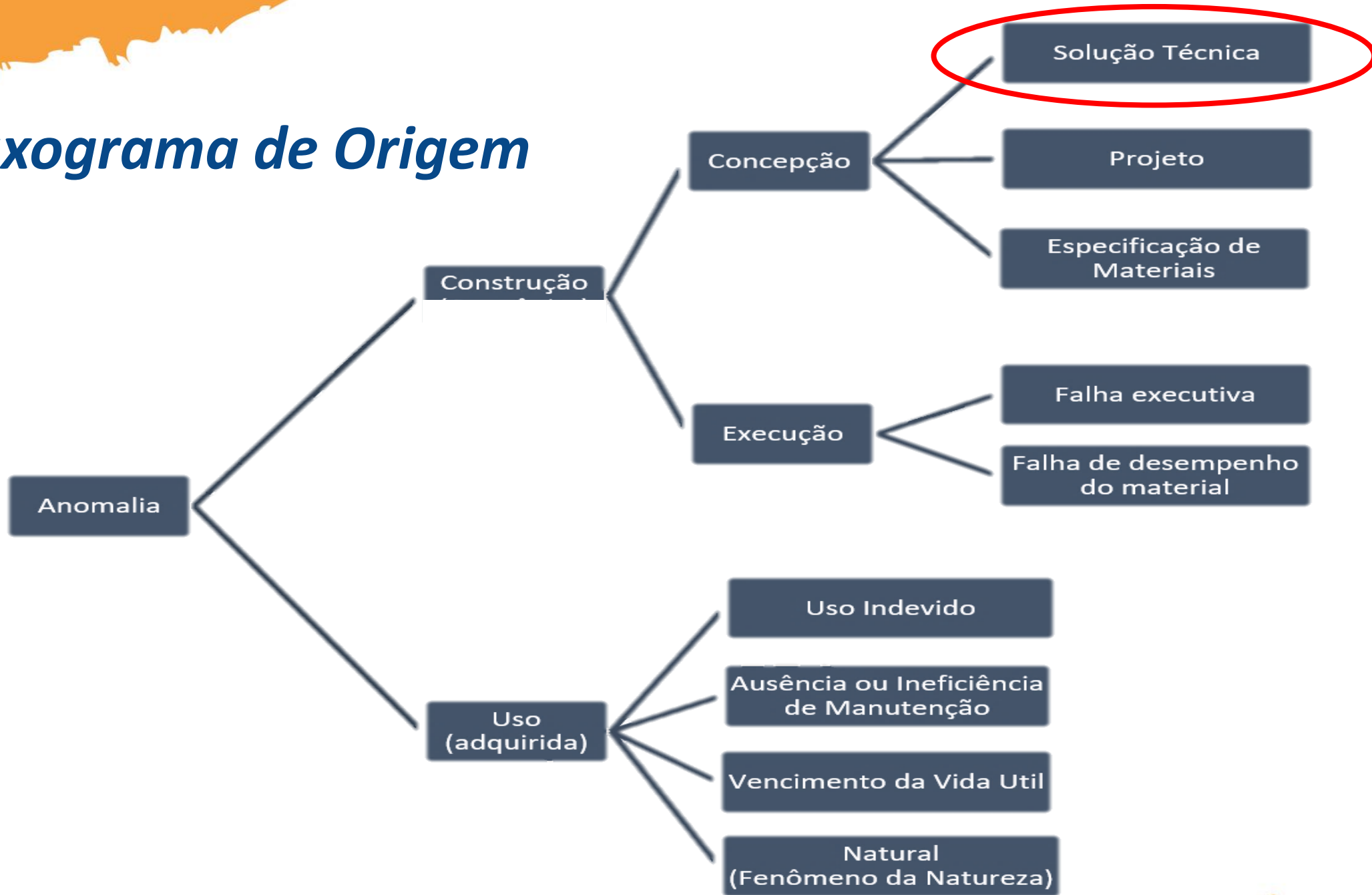
Impermeabilização de caixas Hidrossanitárias



Impermeabilização de caixas Hidrossanitárias



Fluxograma de Origem





IBAPE

— INSTITUTO BRASILEIRO —
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Perfil do Associado

[← Voltar](#)

Darkson de Meirelles Fonseca Júnior

ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro Civil, Sócio da DKS Engenharia, Escritor, Professor, Diretor de Ensino do IBAPE Nacional; Ex-Conselheiro Titular do CREA-BA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, especializado em Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações de Imóveis, Ex-Presidente do IBAPE/BA - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da Bahia (Gestão 2020/2021); conselheiro da ABENC - Associação Brasileira de Engenheiros Cíveis. Executa consultorias e trabalhos na área da Engenharia Legal com foco no âmbito de Avaliação de Bens e Perícias de Engenharia em imóveis, Inspeções Prediais, acompanhamento de avanço físico-financeiro e medições de obras.

Áreas de Atuação

> Engenharia Civil

Especialidades

- > Assessoria Técnica em Engenharia e ou Arquitetura
- > Avaliação de Imóveis Urbanos
- > Consultoria em Engenharia e ou Arquitetura
- > Fiscalização/Acompanhamento de Obras
- > Inspeção Predial
- > Mediação e Arbitragem
- > Outros Tipos de Trabalho e Laudos Técnicos
- > Perícias Judiciais e Extrajudiciais
- > Vistoria Cautelar de Vizinhança
- > Vistoria de Recebimento/Entrega de Obras



Dados de contato

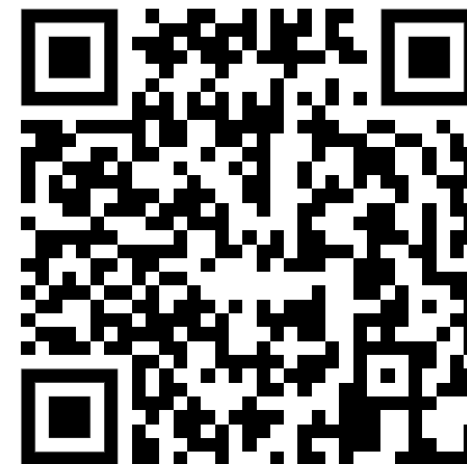
☎ (71) 99662-2666

✉ darkson@dks.eng.br

🌐 www.dksengenharia.com



IBAPE/BA: 394



<https://associados.ibape-nacional.com.br/perfil?uid=106>

darkson@dks.eng.br
71 99662-2666



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO

