



CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA

SÍTIO HISTÓRICO PORTO DE SÃO MATEUS

SÃO MATEUS-ES
2025





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

1. DADOS INICIAIS:

1.1 Realização: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo – CREA-ES.

1.2 Equipe Técnica:

Responsáveis Técnicos pela vistoria e fotos

- **Engenheiros Civis**

José Carlos Monteiro neto
Muriel Vitor Menegussi
Victor Barcellos Tezolin
Lorena Vital Quarteza
Lucas Goltara
Giuliano Jose Gasparine
Elbert da Silva Barbosa (Arquiteto/Engenheiro Civil)
Átila Bolsanello Pignaton

- **Engenheiros Eletricistas**

Swamy Negrís de Barcellos
Rafael Boroto Passito

- **Engenheiros Agrônomos/Ambientais**

Paloma Francisca Pancieri de Almeida
Bismark Zuliani Pavezi
Caroline Zuliani Pavezi

- **Geóloga**

Vitoria Izabela de Oliveira

- **Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Wadson Fernandes Dias





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

1.3 Objeto Vistoriado:

Vistoria nos casarões do Sítio Histórico do Porto de São Mateus.

1.4 Objetivo:

Laudo técnico elaborado no âmbito do Termo de Cooperação Técnica firmado entre o CREA-ES, a Prefeitura Municipal de São Mateus e o Ministério Público Estadual, visando à avaliação e à proposição de diretrizes para a recuperação das edificações integrantes do Sítio Histórico do Porto de São Mateus.



Foto 01 - Praça central Porto, encontro com o MPES, CREA-ES, Município de São Mateus e Comunidade.

1.5 Critérios, Metodologia e Documentos examinados:

A elaboração deste relatório baseou-se em vistoria técnica presencial, complementada por análises de fontes disponíveis. Foram realizados registros fotográficos, inspeções visuais não destrutivas e levantamentos técnicos, com o objetivo de subsidiar orientações e recomendações para intervenções corretivas, preventivas e adequações necessárias às edificações avaliadas.

1.6 Data da realização da vistoria

A realização das vistorias ocorreu na data 21/07/2025, em período diurno. Outras ações referentes ao objeto foram realizadas por meios diversos.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2. DESENVOLVIMENTO

Para cumprimento do objetivo proposto, a equipe técnica realizou visitas in loco aos imóveis, com o propósito de inspecionar as condições construtivas e ambientais das edificações. As observações realizadas estão documentadas no relatório fotográfico, acompanhado dos devidos apontamentos técnicos correspondentes.

2.1. CASARÃO 01



Fotos 02, 03, 04, 05, 06 e 07 – Casarão 01.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.1.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular:** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.1.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.1.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.1.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.2. CASARÃO 02



Fotos 08 e 09 – Casarão 02.

2.2.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular:** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.2.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.2.3. Laudo Ambiental





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.2.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.3. CASARÃO 03



Foto 10 – Casarão 03.

2.3.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular:** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.3.2. Laudo Elétrico





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.3.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.3.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.4. CASARÃO 04





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 11, 12, 13 e 14 – Casarão 04.

2.4.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.4.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.4.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.4.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.5. CASARÃO 05



Foto 15 – Casarão 05.

2.5.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- Deslocamento de reboco, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- Vegetação invasiva, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- Ruínas e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como ruínas, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.5.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.5.3. Laudo Ambiental

O imóvel avaliado apresenta presença significativa de vegetação espontânea em área de talude e sobre antigos muros em alvenaria exposta, sem controle. Observa-se risco de instabilidade devido à ausência de contenção adequada no terreno em declive. A vegetação





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

rasteira e arbustiva está parcialmente adentrando a área edificada, podendo comprometer a estrutura dos muros. Há evidência de ocupação irregular da encosta, com descarte pontual de resíduos. Não foram identificados cursos d'água no entorno imediato. Recomenda-se limpeza, manejo da vegetação e contenção do solo para mitigar riscos ambientais.

2.5.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.6. CASARÃO 06



Fotos 16, 17, 18 e 19 – Casarão 06.

2.6.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.6.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.6.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.6.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.7. CASARÃO 07



Fotos 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 – Casarão 07.

2.7.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.7.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.7.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.7.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.8. CASARÃO 08



Fotos 27, 28, 29, 30, 31 – Casarão 08.

2.8.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- Ruínas e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, **apenas elementos remanescentes de fachada** ou **lotes totalmente desocupados**, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como **ruínas urbanas**, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.8.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.8.3. Laudo Ambiental

O imóvel encontra-se em avançado estado de degradação, com perda significativa da cobertura e paredes parcialmente colapsadas. Observa-se intensa presença de vegetação invasiva, especialmente trepadeiras e arbustos que avançam sobre a estrutura e comprometem ainda mais sua estabilidade. Há indícios de infiltração e degradação dos materiais construtivos, com exposição de alvenaria de pedra e tijolos erodidos. O solo ao redor apresenta sinais de movimentação recente e presença de resíduos dispersos. A edificação está inserida em área de proteção cultural e requer ações de contenção ambiental imediata para evitar novos danos e impactos ao entorno.

2.8.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.9. CASARÃO 09



Foto 32 – Casarão 09.

2.9.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.



CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.9.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.9.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.9.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.10. CASARÃO 10



Foto 33 – Casarão 10.

2.10.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas e abandono**, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como ruínas, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.10.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.10.3. Laudo Ambiental

O imóvel em questão consiste atualmente em terreno urbano desocupado, com solo exposto e sinais de movimentação recente, sem estruturas edificadas aparentes ou cobertura vegetal significativa. Observam-se resíduos inertes de construção civil dispersos no local, sem indícios de contaminação ambiental. Não foram identificados corpos hídricos, vegetação nativa ou acúmulo de resíduos sólidos urbanos. A ausência de cobertura vegetal favorece o escoamento superficial e pode gerar processos erosivos em períodos de chuva intensa.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.10.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.11. CASARÃO 11



Foto 34 – Casarão 11.

2.11.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.11.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.11.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.11.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.12. CASARÃO 12



Foto 35 – Casarão 12.

2.12.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.**

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, **apenas elementos remanescentes de fachada** ou **lotes totalmente desocupados**, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como **ruínas urbanas**, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.12.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.12.3. Laudo Ambiental

O imóvel consiste em terreno urbano desocupado, com solo exposto, ausência de construções e cobertura vegetal insignificante. Foram observados sinais de movimentação recente e presença de pequenos resíduos inertes, como fragmentos de construção. Não há indícios de contaminação ambiental, corpos hídricos ou vegetação nativa. A condição de solo descoberto favorece processos erosivos em períodos de chuva intensa. Recomenda-se destinação adequada dos resíduos e ações de manejo preventivo para estabilização do solo.

2.12.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.13. CASARÃO 13





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 36,37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 – Casarão 13.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.13.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.**

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, **apenas elementos remanescentes de fachada** ou **lotes totalmente desocupados**, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como **ruínas urbanas**, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.13.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.13.3. Laudo Ambiental

O imóvel apresenta estrutura remanescente em estado de ruína, com cobertura parcial comprometida e intensa presença de vegetação espontânea, especialmente trepadeiras e cipós, tanto no interior quanto sobre as paredes. Observa-se acúmulo de material vegetal seco, solo desnudo e entulho inerte, sem indícios de contaminação química. A ausência de manejo agrava o risco de degradação ambiental e proliferação de vetores. Não há corpos hídricos nas proximidades. O imóvel encontra-se inserido em área tombada, sendo necessário manejo ambiental preventivo. Recomenda-se remoção controlada da vegetação invasiva e descarte ambientalmente adequado dos resíduos presentes.

2.13.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

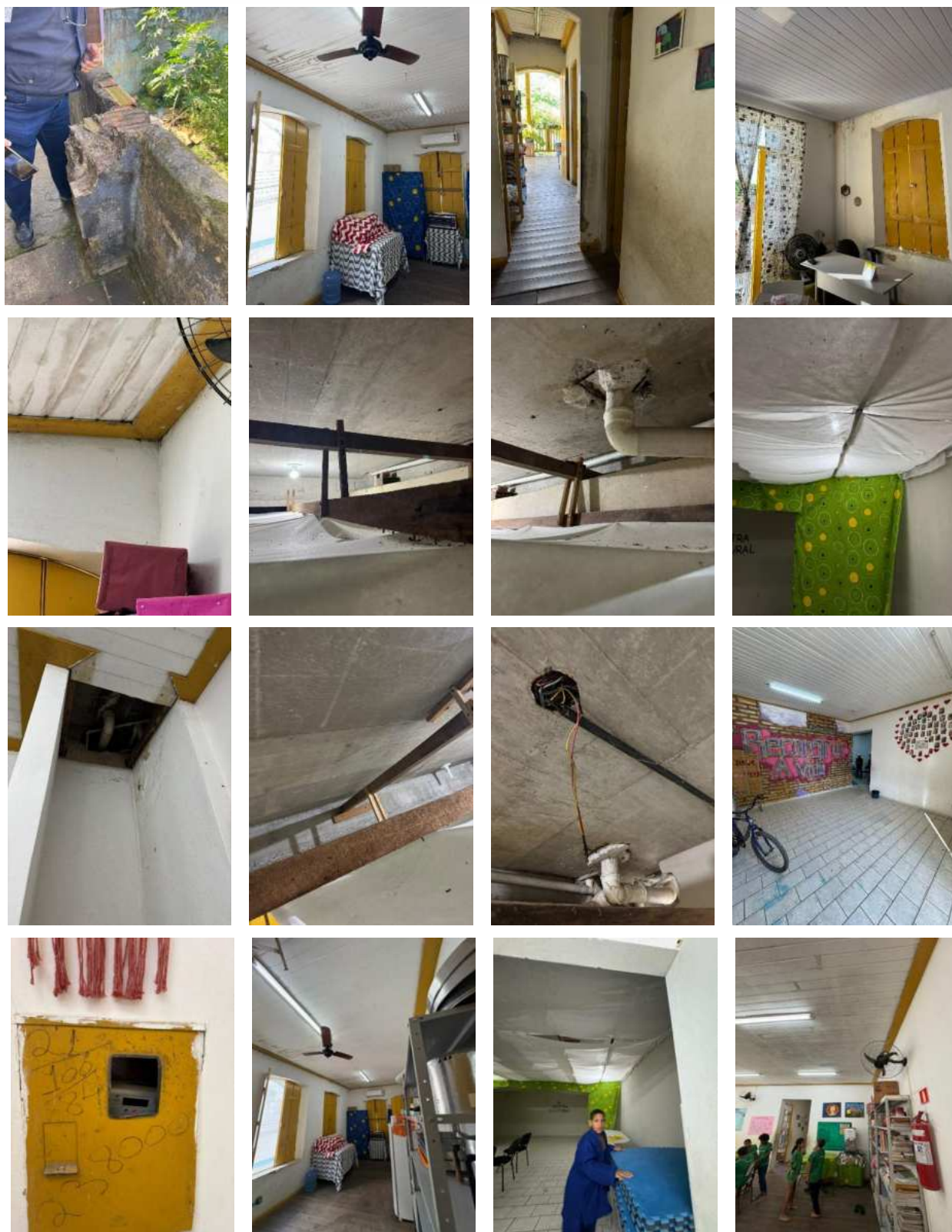
2.14. CASARÃO 14





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 79 – Casa 14.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.14.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Escadaria solta** interna, sendo de madeira, representando risco aos ocupantes que fazem a sua utilização.
- **Escadaria de concreto** em avançado estado de deterioração, com armadura exposta e corrosão de armadura.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.14.2. Laudo Elétrico

Condições das Instalações e Riscos Identificados:





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante a vistoria técnica foram constatadas as seguintes inconformidades que comprometem a segurança das instalações elétricas:

- Unidade consumidora com medidor antigo, sem lacre de segurança e com fácil acesso, o que facilita intervenções indevidas e oferece risco de manipulação não autorizada.
- Instalações elétricas aparentes em diversos ambientes, sem proteção adequada, com presença de infiltração no teto, o que eleva significativamente o risco de curto-circuito e acidentes elétricos.
- Condições estruturais e elétricas observadas configuram risco potencial de incêndio no imóvel.
- No andar superior, utilizado como área de treinamento de artes marciais, constatou-se que o teto está completamente coberto por malha de material sintético, o que, em caso de curto-circuito, poderá gerar incêndio e liberação de fumaça tóxica, colocando em risco a integridade física dos ocupantes.

Considerações e Recomendações:

As inconformidades identificadas exigem intervenção imediata, especialmente no que se refere à substituição da unidade de medição por modelo atual com lacre de segurança, à correção das infiltrações e à adequação das instalações elétricas às normas técnicas vigentes. Recomenda-se, ainda, a revisão do material utilizado no teto do andar superior, visando a mitigação dos riscos de incêndio e emissão de gases tóxicos, conforme normas de segurança e prevenção contra incêndios.

Para um melhor entendimento e solução definitiva, recomenda-se a atualização completa de todo o sistema elétrico desta região, com a individualização da medição de todos os casarões e aplicação rigorosa das normas técnicas NBR 5410 (instalações elétricas de baixa tensão), NBR 5419 (proteção contra descargas atmosféricas) e NR 10 (segurança em instalações e serviços em eletricidade), a fim de garantir maior segurança à população que frequenta o local.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.14.3. Laudo Ambiental

O imóvel inspecionado apresenta condições ambientais compatíveis com edificação urbana em estado de uso comprometido. Observa-se presença significativa de umidade e infiltrações em diversos pontos das estruturas remanescentes, favorecendo o desenvolvimento de musgos, fungos e bolores nas superfícies internas e externas. Tais condições podem representar risco à salubridade do ambiente e potencial foco de degradação biológica. Não foram identificadas áreas de vegetação nativa, corpos hídricos, nascentes ou presença de fauna silvestre no entorno imediato. Recomenda-se a correção das fontes de umidade como medida preventiva ambiental.

2.14.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.15. CASARÃO 15



Fotos 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84 – Casarão 15.

2.15.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Escadaria solta** interna, sendo de madeira, representando risco aos ocupantes que fazem a sua utilização.
- **Escadaria de concreto** em avançado estado de deterioração, com armadura exposta e corrosão de armadura.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.15.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.15.3. Laudo Ambiental

Durante vistoria técnica, foram constatados diversos impactos ambientais negativos relacionados à degradação física e biológica do imóvel. Observou-se presença de umidade excessiva, infiltrações, proliferação de mofo e bolor em áreas internas, comprometendo a salubridade. Há degradação de rebocos e tintas. A estrutura exposta favorece a infiltração de águas pluviais. A vegetação espontânea e o acúmulo de matéria orgânica indicam





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

ausência de manutenção e risco de vetores. Recomendam-se intervenções imediatas para mitigar riscos ambientais e promover condições mínimas de habitabilidade e segurança sanitária.

2.15.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

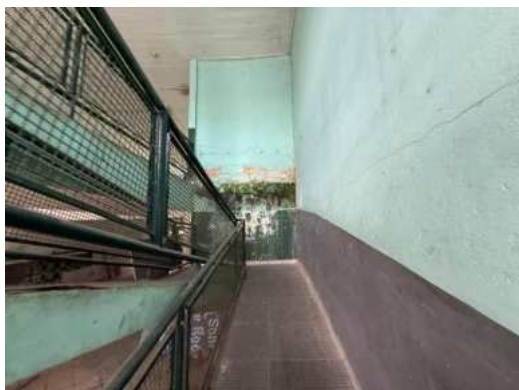
2.16. CASARÃO 16





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 – Casarão 16.

2.16.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de

Página **41** de **142**





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.16.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.16.3. Laudo Ambiental

Observou a presença de umidade excessiva nas paredes externas e internas, com infiltrações visíveis, proliferação de fungos e musgos, indicando condições propícias ao comprometimento da salubridade e deterioração ambiental. A parte posterior do imóvel apresenta vegetação espontânea, com predomínio de espécies exóticas de crescimento rápido, como a mamona (*Ricinus communis*), de porte arbustivo. Recomenda-se a remoção





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

e manejo dessa vegetação, bem como a drenagem adequada da área afetada por umidade, visando evitar o agravamento de processos biológicos nocivos e contribuir para a estabilidade ambiental do entorno.

2.16.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.17. CASARÃO 17





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 109, 110, 111, 112, 113 – Casarão 17.

2.17.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.17.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.17.3. Laudo Ambiental

Constata-se acúmulo excessivo de poeira e presença de resíduos diversos, como papelão e lixo, na parte superior do imóvel. Na parte inferior do imóvel, onde há uma residência, não foi possível realizar inspeção interna. Na área posterior (fundos), observa-se vegetação espontânea, incluindo uma árvore e espécies trepadeiras. Os fundos do imóvel apresentam maior índice de umidade, com sinais evidentes de infiltrações, musgos e fungos, indicando ausência de manutenção adequada e potencial risco ambiental associado à degradação das estruturas. Recomenda-se a remoção imediata dos resíduos, manejo da vegetação e drenagem adequada da área afetada, a fim de prevenir riscos sanitários e preservar a integridade ambiental do imóvel.

2.17.4. Laudo Geológico





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.18. CASARÃO 18



Fotos 114 – Casarão 18.

2.18.1. Laudo Civil

Imóvel Interditado, auto de interdição em anexo.

2.18.2. Laudo Elétrico

Imóvel Interditado, auto de interdição em anexo.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.18.3. Laudo Ambiental

Imóvel Interditado, auto de interdição em anexo.

2.18.4. Laudo Geológico

Imóvel Interditado, auto de interdição em anexo.

2.19. CASARÃO 19



Fotos 115, 116, 117, 118, 119, 120 e 121 – Casarão 19.

2.19.1. Laudo Civil





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.19.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.19.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sinais de degradação devido à exposição ao tempo, com presença de infiltrações e mofo. A estrutura e o ambiente interno encontram-se comprometidos, podendo resultar em riscos ambientais, como a proliferação de fungos e mofo, que afetam a qualidade do ar e a saúde pública. A vegetação invasora no telhado ao lado, pode migrar para o imóvel em tese e pode danificar ainda mais a construção e impactar negativamente a biodiversidade local. Recomenda-se a avaliação do impacto ambiental da restauração e a adoção de medidas para controle da vegetação e melhoria das condições de ventilação interna.

2.19.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.20. CASARÃO 20



Fotos 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 e 130 – Casarão 20.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.20.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.20.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.20.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sérios riscos ambientais devido ao crescimento descontrolado de vegetação invasora, especialmente nas áreas do telhado e nas paredes externas, que estão começando a adentrar o imóvel. As raízes das plantas infiltram-se na estrutura, agravando a umidade interna e comprometendo a integridade dos materiais. A presença de mofo e fungos internos resulta em um ambiente com baixa qualidade do ar, prejudicando a saúde dos ocupantes e favorecendo a proliferação de pragas. A infiltração de água devido à vegetação pode gerar contaminação microbiológica, agravando ainda mais os riscos à saúde pública. É crucial realizar a remoção da vegetação e tratar a umidade para evitar danos estruturais e melhorar as condições de ventilação.

2.20.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento,



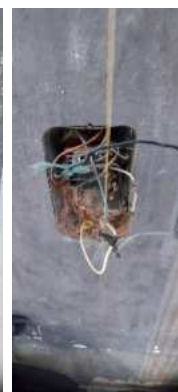


CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.21. CASARÃO 21





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 142 – Casarão 21.

2.21.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.21.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.21.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta problemas ambientais significativos, com a presença de vegetação invasora no telhado, que pode agravar a deterioração estrutural e afetar a estabilidade do imóvel. A umidade no forro, visível por manchas e mofo, compromete a qualidade do ar, favorecendo a proliferação de fungos e microrganismos, o que pode prejudicar a saúde dos ocupantes. Além disso, a infiltração de água nas paredes contribui para o aumento da umidade interna, o que favorece o aparecimento de pragas e deterioração de materiais. É essencial adotar medidas de controle da umidade e remoção da vegetação para minimizar os impactos ambientais e sanitários.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.21.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

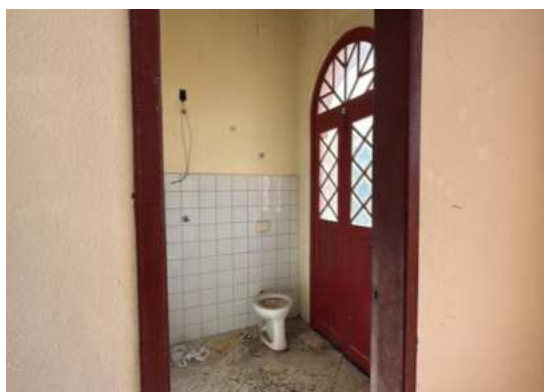
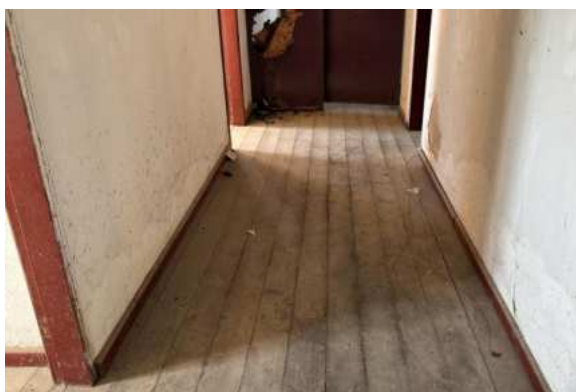
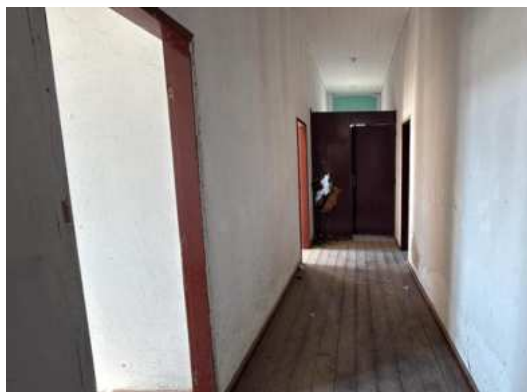
2.22. CASARÃO 22





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 e 154 – Casarão 22.

2.22.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.22.2. Laudo Elétrico

Finalidade da Vistoria

A presente vistoria tem por finalidade avaliar as condições das instalações elétricas do imóvel, com foco na identificação de inconformidades e riscos à segurança.

Condições Observadas

- O imóvel está sendo utilizado como depósito e espaço para manutenção de aparelhos de ar-condicionado.
- As instalações elétricas são precárias, com fiação antiga, múltiplas emendas e ausência de proteção adequada.
- O quadro de distribuição é antigo, com fiação exposta e em estado de deterioração.
- O quadro de medição também é antigo, com condutores visivelmente velhos, expostos e mal dimensionados, apresentando risco de curto-circuito, incêndio e contato acidental com partes energizadas.

Recomendação

Recomenda-se a substituição completa das instalações elétricas, incluindo os quadros de distribuição e medição, com adequação às normas técnicas vigentes. Recomenda-se ainda a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores e usuários do espaço.

2.22.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sérios problemas ambientais, com destaque para a umidade no forro, que favorece o desenvolvimento de mofo e fungos, comprometendo a qualidade do ar e representando risco à saúde respiratória. A infiltração de água nas paredes internas e a presença de eflorescências salinas indicam a constante umidade, o que agrava a deterioração dos materiais e favorece o crescimento de trepadeiras que, além de comprometerem a estrutura, penetram nas paredes internas. A infestação de cupins acelera





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

a deterioração dos materiais de madeira da edificação, comprometendo a integridade da estrutura e prejudicando a segurança do imóvel. Embora os cupins desempenhem um papel ecológico natural de decompositores, sua presença em construções causa um desequilíbrio no ambiente construído, acelerando a degradação e a perda de materiais. A remoção da vegetação invasora e o controle da umidade são essenciais para minimizar os impactos ambientais e proteger a saúde pública.

2.22.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.23. CASARÃO 23





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 e 171 – Casarão 23.

2.23.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.23.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.23.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta diversos problemas ambientais relacionados à umidade, com manchas de mofo e deterioração visível nas paredes externas e internas, comprometendo a qualidade do ar. A presença de infiltrações nas paredes contribui para o crescimento de vegetação invasora, como trepadeiras, que agravam a umidade e afetam a estrutura do imóvel. O acúmulo de resíduos no ambiente, como botijas de gás e materiais descartados, favorece a proliferação de pragas, como insetos e roedores, além de impactar negativamente o ecossistema local. É necessário um controle adequado da umidade e remoção de materiais degradados para evitar danos ambientais adicionais e garantir melhores condições sanitárias.

2.23.4. Laudo Geológico





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.24. CASARÃO 24





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 e 179 – Casarão 24.

2.24.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.24.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.24.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta degradação significativa devido à umidade, com manchas de mofo visíveis nas paredes externas, o que pode afetar a durabilidade dos materiais e comprometer a estrutura ao longo do tempo. A umidade também está afetando o forro, embora de forma menos severa. Não há presença de vegetação invasora, mas o acúmulo de umidade pode gerar condições favoráveis para o surgimento de fungos e outros microrganismos. A remoção da umidade e o tratamento das áreas afetadas são essenciais para evitar danos adicionais à construção e melhorar as condições de habitabilidade do imóvel.

2.24.4. Laudo Geológico





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.25. CASARÃO 25



Foto 180 – Casarão 25.

2.25.1. Laudo Civil



CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.25.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.25.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sinais claros de degradação devido à umidade excessiva nas paredes externas, com manchas de mofo e deterioração visível nas fundações, comprometendo a integridade estética e estrutural do imóvel. A umidade pode causar o desgaste acelerado dos materiais e aumentar os riscos de proliferação de fungos e microrganismos, impactando o meio ambiente local. Não há sinais de vegetação invasora, mas a umidade constante pode criar condições favoráveis para o surgimento de organismos que prejudicam a construção. Recomenda-se realizar o controle da umidade nas áreas afetadas para evitar danos ambientais adicionais e proteger a preservação da edificação.

2.25.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.26. CASARÃO 26



Fotos 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188 e 189 – Casarão 26.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.26.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.26.2. Laudo Elétrico

Foram identificadas condições precárias nas instalações elétricas dos casarões, com ausência de manutenção e medição individual. Trata-se de edificações antigas, com estruturas de fácil combustão, representando risco à segurança. Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.26.3. Laudo Ambiental

A fachada do imóvel apresenta sinais evidentes de degradação ambiental, com presença significativa de umidade ascendente nas paredes, ocasionando escurecimento da base, proliferação de fungos e formação de musgos. O revestimento encontra-se descascado em diversos pontos, sugerindo infiltração contínua. As portas de madeira mostram-se deterioradas pela ação da umidade e intempéries. A exposição prolongada a essas condições pode contribuir para o agravamento da salubridade local e comprometimento ambiental do entorno. Recomenda-se intervenção para controle da umidade, limpeza da superfície e vedação adequada, a fim de mitigar riscos ambientais e microbiológicos.

2.26.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Cumpre ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.27. CASARÃO 27



Fotos 190 e 191 – Casarão 27.

2.27.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.27.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.27.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.27.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Cumprе ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.28. CASARÃO 28



Foto 192 – Casarão 28.

2.28.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.28.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.28.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.28.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Cumprе ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.29. CASARÕES 29 e 30



Foto 192 – Casarões 29 e 30.



CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.29.1. Laudo Civil

Objetivo da Vistoria

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.29.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições das instalações elétricas do imóvel em questão, com foco na identificação de inconformidades aparentes, visando orientar ações de manutenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.29.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.29.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Cumprе ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

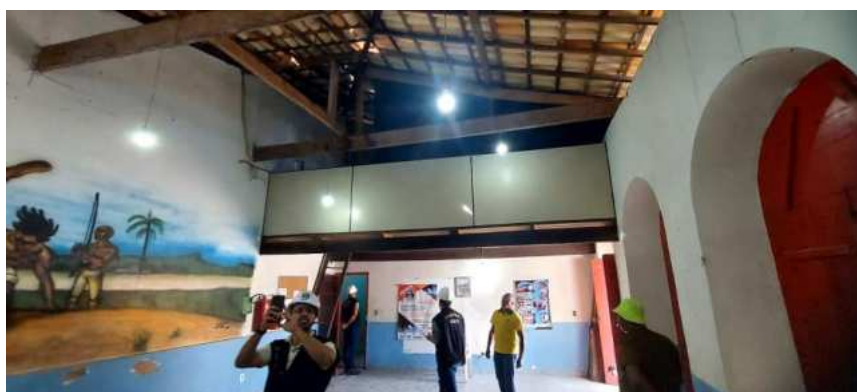




CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.30. CASARÃO 31





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 e 202– Casarão 31.

2.30.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas

Página **91** de **142**





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.30.2. Laudo Elétrico

Finalidade da Vistoria

A presente vistoria tem por finalidade avaliar as condições das instalações elétricas do imóvel, com foco na identificação de inconformidades e riscos à segurança.

Condições Observadas

- As instalações elétricas são antigas, aparentes e apresentam emendas mal executadas, representando risco de curto-circuito, choque elétrico e incêndio.
- No corredor localizado ao fundo dos casarões 23, 24, 25, 26 e 31, há fiação exposta, antiga e sem proteção, com risco elevado de acidentes e incêndio.
- A fiação da iluminação está amarrada diretamente na madeira, em condições precárias, o que agrava os riscos de choque elétrico e incêndio.
- O quadro de distribuição é antigo, com fiação exposta, condutores envelhecidos e disjuntores obsoletos, sem conformidade com as normas atuais.

Recomendação

Recomenda-se a substituição integral das instalações elétricas, com a remoção da fiação antiga e readequação dos quadros de distribuição. Além disso, recomenda-se a atualização

Página **92** de **142**





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores e à integridade das edificações.

2.30.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sinais de degradação ambiental em sua fachada, com destaque para a presença de umidade ascendente nas bases das paredes, resultando em manchas escuras, descascamento do reboco e comprometimento da pintura. As portas de madeira demonstram desgaste acentuado pela ação da umidade e exposição prolongada às intempéries. Internamente, observam-se pontos de entrada de luz no telhado, indicando falhas de vedação que favorecem infiltrações e a formação de fungos. A região é suscetível a alagamentos durante períodos de alta pluviosidade, por estar muito próximo ao rio, o que agrava os riscos de infiltração e deterioração ambiental do imóvel. Recomenda-se vedação das estruturas expostas, controle de umidade e monitoramento da salubridade interna.

2.30.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Cumprе ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.31. CASARÃO 32





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 e 219– Casarão 32.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.31.1. Laudo Civil

Objetivo da Vistoria

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.

Análise Técnica





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.31.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.31.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sinais evidentes de degradação ambiental, com presença de umidade ascendente nas fachadas e escurecimento da pintura externa, indicando falhas na impermeabilização e ausência de drenagem adequada nas bases. Internamente, foram identificados pontos com infiltração, mofo e estruturas comprometidas por umidade excessiva, especialmente em áreas como banheiros e cozinha. Durante a vistoria, foi constatada a presença de morcegos no forro do imóvel, fato que acarreta riscos à saúde pública, devido ao potencial de transmissão de zoonoses como histoplasmoses e raiva, além da contaminação por fezes (guano), exigindo manejo ambiental adequado. Recomenda-se o controle de umidade, vedação das entradas de fauna sinantrópica e destinação ambientalmente correta dos resíduos internos.

2.31.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Cumpre ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.

2.32. CASARÃO 33





CREA-ES

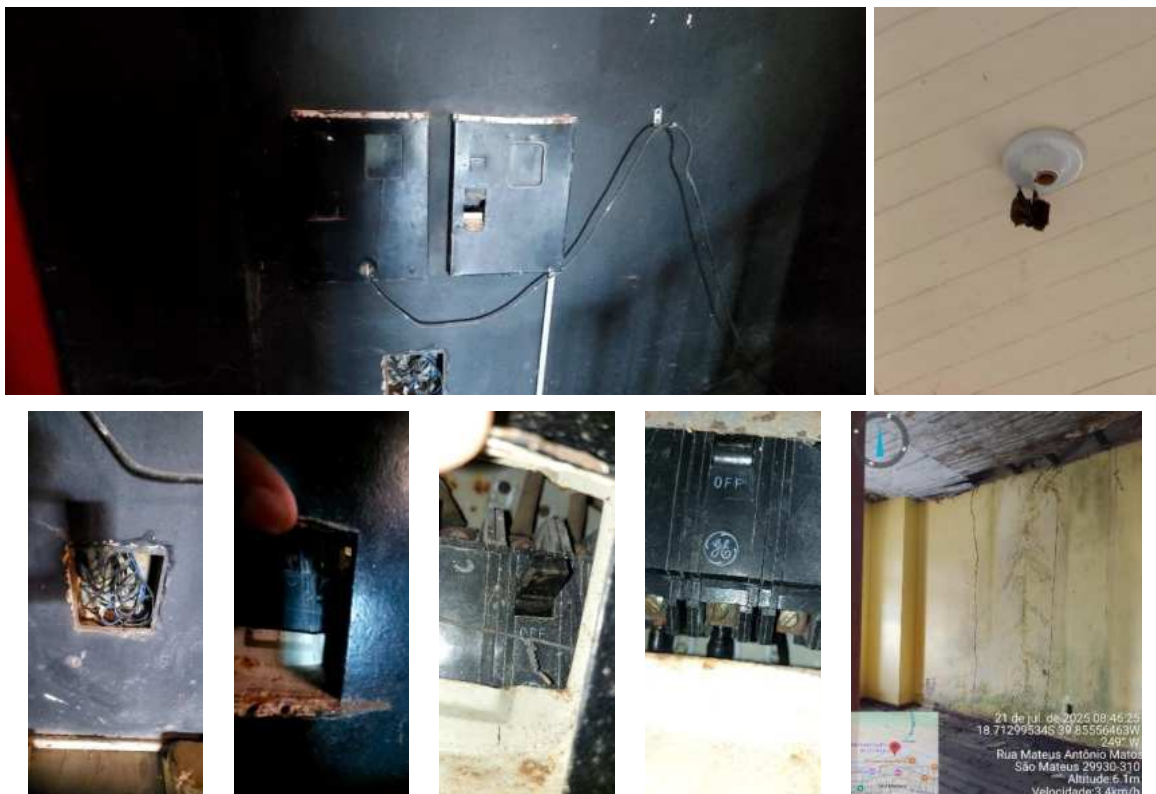
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 e 240– Casarão 33.

2.32.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Desplacamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.32.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.32.3. Laudo Ambiental

A edificação apresenta sinais de desgaste ambiental, com manchas de umidade visíveis na fachada e presença de bolor em pontos do teto, resultantes de falhas de vedação e infiltrações recorrentes. O forro interno apresenta degradação significativa, com áreas parcialmente danificadas e exposição de estruturas de madeira, o que favorece a entrada de umidade e a colonização por micro-organismos. Internamente, observa-se acúmulo de poeira, resíduos abandonados e ausência de ventilação adequada em alguns ambientes. Não há sinais de vegetação invasiva nem indícios de risco de alagamento no entorno imediato. Recomenda-se ações de manejo ambiental para controle de umidade, limpeza técnica, vedação de áreas expostas e inspeção preventiva contra fauna sinantrópica, visando preservar a salubridade do imóvel e minimizar riscos ambientais.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.32.4. Laudo Geológico

Os casarões observados situam-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Durante eventos de alta pluviosidade ocorre a inundação de parte do centro histórico, conforme relatado por residentes e registros históricos. Os casarões com maior susceptibilidade de inundação, chegando até aproximadamente 2,0 m de altura dentro das edificações, são os imóveis situados na parte mais baixa do relevo, que distam cerca de 15 metros do corpo d'água. Os eventos de inundação são de baixa energia de escoamento fazendo com que os imóveis 27, 28, 29, 30 e 31 sejam alcançados em sua totalidade e o casarão 26 seja parcialmente invadido pela enchente.

Todos os casarões observados apresentam indícios de umidade ascendente nas paredes, o que predispõem a existência de um nível freático elevado na região, os casarões observados possuem sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Cumprе ressaltar que, os Imóveis 27, 28, 29 e 30, configuram novas edificações de uso residencial, apenas o 27 possui resquícios de uma fachada com arquitetura histórica.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições dos imóveis levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação das edificações, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.33. CASARÃO 34





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 e 262– Casarão 34.

2.33.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Forros com desprendimento parcial ou total**, em razão da ação de umidade e perda de fixação dos elementos.
- **Presença de cupins**, especialmente em peças de madeira como portas, batentes, forros e estruturas do telhado.
- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Cobertura comprometida**, com telhas quebradas, mal encaixadas ou ausentes, demandando substituição parcial ou total.
- **Portas e janelas deterioradas**, em função do tempo, umidade e pragas, necessitando substituição.
- **Pisos com danos pontuais**, incluindo rachaduras, lascamentos e desgaste do revestimento cerâmico ou cimentício.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral.

Conclusão Técnica





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.33.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.

2.33.3. Laudo Ambiental

O imóvel situado no Sítio Histórico do Porto de São Mateus/ES apresenta condições ambientais que demandam atenção imediata. Observa-se a presença de vegetação invasiva sobre a cobertura e ao redor das paredes, com espécies como bananeiras e mamoeiros em contato direto com a estrutura, o que favorece o acúmulo de umidade e pode comprometer a estabilidade física do imóvel. Destaca-se também o crescimento excessivo de plantas trepadeiras sobre o telhado, especialmente nas laterais e fundos da edificação, o que acelera o processo de degradação das telhas, obstrui calhas e favorece o aparecimento de pragas urbanas. Internamente, há sinais de deterioração, como infiltrações, eflorescência salina, forro danificado e acúmulo de resíduos sólidos, criando um ambiente insalubre e propício à proliferação de vetores. Foram identificados morcegos abrigados em frestas do forro, o que representa risco à saúde pública, exigindo manejo ecológico adequado. O imóvel está localizado em área suscetível a alagamentos durante períodos de chuvas intensas, elevando o risco de danos estruturais e agravamento das condições ambientais internas. Além disso, parte da construção se projeta sobre a margem do rio Cricaré, caracterizando ocupação em Área de Preservação Permanente (APP), o que requer observância das normas ambientais aplicáveis e medidas de mitigação para evitar impactos à vegetação ciliar e ao curso d'água.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.33.4. Laudo Geológico

O casarão observado situa-se em zona urbana, residencial, margeando o rio Cricaré em sua planície de inundação, na porção externa de um meandro. A área encontra-se numa superfície sub-horizontal constituída de depósitos arenosos ou areno-argilosos a argilosos, bem selecionados. Com gradientes extremamente suaves e convergentes em direção ao curso d'água principal com terrenos imperfeitamente drenados, sendo periodicamente inundáveis.

Os meandros são formados pela erosão e deposição de sedimentos nas margens do rio. À medida que a água flui em direção às curvas do rio, a força da correnteza é mais intensa do lado de fora da curva, causando erosão na margem externa, local onde situa-se a área estudada, o que resulta em uma região impactada por um processo erosivo ativo e natural de acordo com a geomorfologia da área.

Portanto, considerando sua localização, o casarão 34 necessita de atenção especial quanto à sua estabilidade. Na varanda externa à edificação observa-se trincas e afundamento no piso. Sugere-se que as margens sejam protegidas por estruturas longitudinais paralelas ao curso d'água com o objetivo de mitigar o processo erosivo e/ou restaurar margens já erodidas.

Ademais, o imóvel apresenta indícios de umidade ascendente em suas paredes, possuindo sistemas precários de drenagem, calhas e coletores pluviais.

Portanto, do ponto de vista geológico, e considerando os aspectos observados em campo e as condições do imóvel levantado, sugere-se a elaboração de um Estudo Geotécnico para auxiliar a confecção dos projetos de fundação da edificação, com o objetivo de avaliar as condições do terreno e identificar sua capacidade de carga, comportamento, propriedades físicas e químicas, verificação do nível freático e análise de solo, de modo a garantir a melhor aplicabilidade e qualidade na execução de possíveis obras.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.34. CASARÃO 35



Fotos 263, 264, 265, 266 e 267 – Casarão 35.

2.34.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas** e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.34.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos frequentadores.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.34.3. Laudo Ambiental

O imóvel avaliado encontra-se em avançado estado de degradação, restando apenas a fachada frontal com severos danos estruturais, como trincas extensas, destacamento de reboco, infiltrações e sinais de desgaste por intempéries. O interior da edificação está completamente tomado por vegetação invasora de médio e grande porte, com árvores e trepadeiras que avançam sobre a estrutura e se projetam para fora das aberturas. Essa vegetação exerce pressão sobre as paredes remanescentes, favorecendo deslocamentos estruturais e acelerando o processo de deterioração. A ausência total de cobertura facilita a entrada de águas pluviais, agravando a umidade interna e favorecendo a proliferação de agentes biológicos e vetores. O imóvel está inserido em área suscetível a alagamentos em períodos de chuvas intensas, o que eleva o risco de colapso da estrutura e amplia os impactos ambientais no entorno imediato. Recomenda-se a remoção controlada da vegetação, a estabilização emergencial da fachada e o monitoramento técnico contínuo para mitigação dos riscos ambientais e garantia de segurança urbana.

2.34.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

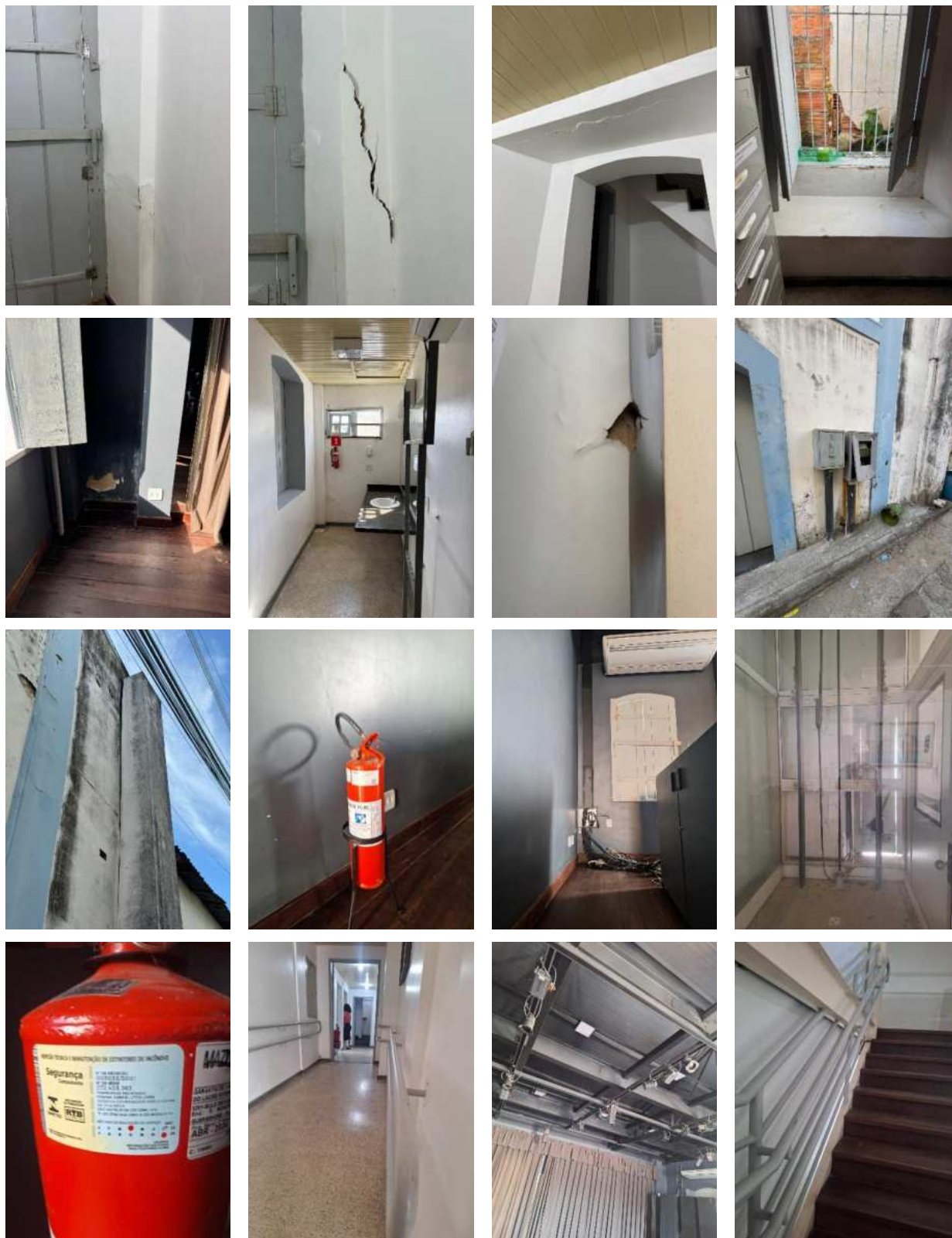
2.35. CASARÃO 36





CREA-ES

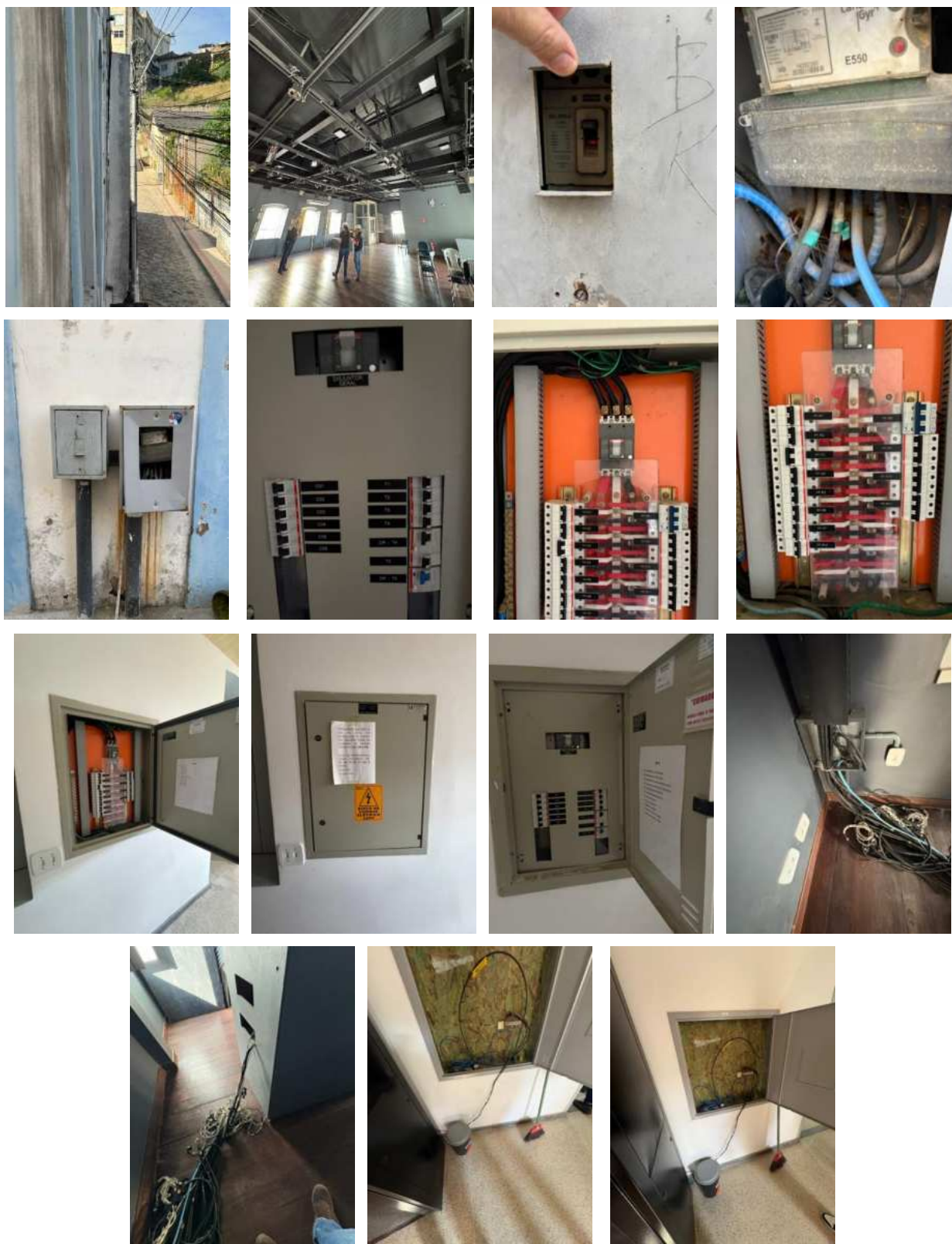
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal



Fotos 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300 e 301 – Casarão 36.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.35.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Umidade no interior** dos ambientes, notadamente nas paredes de fundo e áreas de menor ventilação.
- **Infiltrações** provenientes da cobertura, associadas a falhas na impermeabilização ou desgaste do sistema de calhas e telhas.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Pequenas trincas e fissuras** em paredes, geralmente superficiais, sem características de movimentações estruturais ativas.
- **Deslocamento** de alvenaria de fechamento, utilizada para esconder tubulação de drenagem.
- **Aberturas**, vãos maiores que trincas e fissuras, que implicam em maiores atenções.

Análise Técnica

As manifestações detectadas decorrem majoritariamente de ausência de manutenção preventiva e ação do tempo sobre os materiais. As anomalias observadas são, em sua maioria, de caráter não estrutural, limitando-se aos elementos de vedação, acabamento e cobertura.

A recorrência de patologias como umidade, infestação por cupins, infiltrações e vegetação invasiva é indicativa de um longo período de negligência no cuidado com o imóvel. Muitos dos danos observados são típicos de edificações que permaneceram fechadas, desocupadas ou expostas à ação direta das intempéries, sem intervenções mínimas de





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

conservação. Esse cenário favorece o agravamento progressivo das falhas construtivas, embora ainda não se verifique comprometimento da integridade estrutural.

Não foram constatadas patologias que indiquem risco iminente de colapso ou comprometimento da estabilidade estrutural do imóvel, sendo as falhas detectadas passíveis de correção por meio de obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção geral, com ressalva de maior importância para parede utilizada para esconder tubulação de drenagem.

Conclusão Técnica

Conclui-se que o imóvel apresenta diversas patologias construtivas superficiais, associadas à falta de conservação e ao envelhecimento natural dos materiais. A estrutura principal aparenta estar estável, não havendo indícios de risco estrutural iminente.

Entretanto, recomenda-se a realização de reparos corretivos e manutenção geral com brevidade, a fim de evitar o agravamento dos danos e garantir as condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade da edificação.

2.35.2. Laudo Elétrico

A presente vistoria tem por finalidade avaliar as condições das instalações elétricas do imóvel, com foco na identificação de inconformidades e riscos à segurança.

Condições Observadas

- O imóvel passou por reforma e encontra-se ocupado, funcionando como “Casa da Cultura – Largo do Chafariz”.
- Fiações de baixa e média tensão passam muito próximas às janelas, representando risco de acidente grave.
- A caixa de disjuntor geral e o medidor encontram-se quebrados e abertos; a tubulação de alimentação dos quadros está danificada.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- As instalações aparentam ser novas, com quadro de distribuição adequado à NBR 5410, contendo disjuntores e DRs, mas sem dispositivo de proteção contra surtos (DPS).
- Não foi identificado aterramento das instalações nem das estruturas metálicas, o que representa risco de choque elétrico.
- Há fiação elétrica exposta sobre piso de madeira, sem proteção, configurando riscos de curto-circuito, incêndio e acidentes.
- Foi observada fiação elétrica junto à fiação telefônica e condutores saindo de caixas, sendo utilizados como extensões, com risco de choque, incêndio e acidentes.

Recomendação

Apesar de parte das instalações serem recentes, recomenda-se a revisão completa do sistema elétrico, com correções dos pontos críticos observados, incluindo aterramento adequado e instalação de DPS. Também se recomenda a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, a fim de garantir maior segurança aos usuários e à preservação do imóvel histórico.

2.35.3. Laudo Ambiental

Constata-se presença de umidade nas paredes externas do imóvel, com manchas que indicam propensão ao desenvolvimento de fungos e musgos, especialmente em áreas próximas ao solo. Não foram identificadas áreas com vegetação espontânea invasora ou presença de fauna. Ausência de corpos hídricos no entorno imediato. Recomenda-se ventilação adequada e monitoramento da umidade para evitar agravamento dos processos biológicos.

2.35.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.36. CASARÃO 37



Fotos 302, 303, 304 e 305— Casarão 37.

2.36.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- Deslocamento de reboco, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- Vegetação invasiva, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

- Ruínas e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como ruínas, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.36.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a implantação completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e total adequação às normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10. Em caso de reforma, todas as intervenções deverão seguir rigorosamente essas normas, assegurando a segurança dos frequentadores e a preservação das edificações.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.36.3. Laudo Ambiental

O imóvel encontra-se em avançado estado de degradação, com estruturas remanescentes em alvenaria exposta e sinais visíveis de umidade ascendente. A área interna está tomada por vegetação espontânea, com predominância de espécies exóticas de crescimento rápido, como a mamona (*Ricinus communis*), o que favorece a presença de vetores biológicos e compromete o equilíbrio ambiental local. Há acúmulo de material orgânico em decomposição, o que pode contribuir para a proliferação de insetos e animais sinantrópicos. Não foram observados indícios de alagamento ou problemas hídricos aparentes. Recomenda-se o manejo da vegetação e a manutenção periódica da área para mitigar os impactos ambientais.

2.36.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.37. CASARÃO 38



Fotos 306 e 307 – Casarão 38.

2.37.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas** e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.37.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a implantação completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e total adequação às normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10. Em caso de reforma, todas as intervenções deverão seguir rigorosamente essas normas, assegurando a segurança dos frequentadores e a preservação das edificações.

2.37.3. Laudo Ambiental

O imóvel apresenta estrutura remanescente em alvenaria exposta, parcialmente coberta por vegetação espontânea, como mamoneiras (*Ricinus communis*) e gramíneas de médio porte. A ausência de cobertura e o abandono favoreceram o adensamento da vegetação herbácea e arbustiva. Não foram observadas espécies protegidas ou presença de fauna significativa. O terreno não apresenta sinais de alagamento, mesmo em períodos chuvosos. Também não foram identificadas evidências de impactos ambientais relevantes ou de passivos ambientais. Recomenda-se o manejo da vegetação para evitar riscos biológicos e a degradação do entorno.

2.37.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.38. CASARÃO 39



Fotos 308 e 309 – Casarão 39.

2.38.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas** e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.38.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a implantação completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e total adequação às normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10. Em caso de reforma, todas as intervenções deverão seguir rigorosamente essas normas, assegurando a segurança dos frequentadores e a preservação das edificações.

2.38.3. Laudo Ambiental

O imóvel apresenta estrutura remanescente em alvenaria exposta, parcialmente coberta por vegetação espontânea, como mamoneiras (*Ricinus communis*) e gramíneas de médio porte. A ausência de cobertura e o abandono favoreceram o adensamento da vegetação





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

herbácea e arbustiva. Não foram observadas espécies protegidas ou presença de fauna significativa. O terreno não apresenta sinais de alagamento, mesmo em períodos chuvosos. Também não foram identificadas evidências de impactos ambientais relevantes ou de passivos ambientais. Recomenda-se o manejo da vegetação para evitar riscos biológicos e a degradação do entorno.

2.38.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

2.39. CASARÃO 40



Fotos 310, 311 e 312 – Casarão 40.

2.39.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas** e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original. Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.35.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a implantação completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e total adequação às normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10. Em caso de reforma, todas as intervenções deverão seguir rigorosamente essas normas, assegurando a segurança dos frequentadores e a preservação das edificações.

2.39.3. Laudo Ambiental

O imóvel apresenta estrutura remanescente em alvenaria exposta, parcialmente coberta por vegetação espontânea, como mamoneiras (*Ricinus communis*) e gramíneas de médio porte. A ausência de cobertura e o abandono favoreceram o adensamento da vegetação herbácea e arbustiva. Não foram observadas espécies protegidas ou presença de fauna significativa. O terreno não apresenta sinais de alagamento, mesmo em períodos chuvosos. Também não foram identificadas evidências de impactos ambientais relevantes ou de passivos ambientais. Recomenda-se o manejo da vegetação para evitar riscos biológicos e a degradação do entorno.

2.39.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.40. CASARÃO 41, 42 e 43



Fotos 313, 314 e 315 – Casarão 41, 42 e 43.

2.40.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.40.2. Laudo Elétrico



CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A presente vistoria tem por finalidade avaliar, de forma visual externa, as condições das instalações elétricas do imóvel, com foco na identificação de inconformidades e riscos à segurança.

Condições Observadas

- Não foi possível realizar inspeção interna no imóvel por ausência de acesso.
- A alimentação elétrica dos medidores das unidades apresenta sinais de deterioração, com fiações e estruturas visivelmente comprometidas, exigindo reforma imediata para garantir segurança e funcionalidade.

Recomendação

Recomenda-se a reforma da alimentação elétrica das unidades, com substituição dos componentes danificados e adequação às normas técnicas. Além disso, recomenda-se a implantação ou atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos usuários e preservação das edificações.

2.40.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.40.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

Página **132** de **142**





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.41. CASARÃO 44



Fotos 316, 317 e 318 – Casarão 44.

2.41.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes observações:

- **Terreno particular.** Por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de posse.

2.41.2. Laudo Elétrico





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

A presente vistoria tem por finalidade avaliar, de forma visual externa, as condições das instalações elétricas do imóvel, com foco na identificação de inconformidades e riscos à segurança.

Condições Observadas

- Não foi possível realizar inspeção interna no imóvel por ausência de acesso.
- A alimentação elétrica dos medidores das unidades apresenta sinais de deterioração, com fiações e estruturas visivelmente comprometidas, exigindo reforma imediata para garantir segurança e funcionalidade.

Recomendação

Recomenda-se a reforma da alimentação elétrica das unidades, com substituição dos componentes danificados e adequação às normas técnicas. Além disso, recomenda-se a implantação ou atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10, garantindo maior segurança aos usuários e preservação das edificações.

2.41.3. Laudo Ambiental

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições ambientais do imóvel em questão, com foco na identificação de passivos ou riscos aparentes, visando orientar ações de prevenção, correção ou eventual intervenção técnica.

Durante a inspeção técnica visual, foram registradas as seguintes constatações:

- **Terreno particular:** por posse, concessão, direito adquirido e/ou outra forma de ocupação.

2.41.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

Página **134** de **142**





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

2.42. CASARÃO 45



Foto 319 - Casarão 45.

2.42.1. Laudo Civil

A presente vistoria tem por finalidade registrar as condições físicas do imóvel em questão, com foco na identificação de patologias construtivas aparentes, visando orientar ações de manutenção, conservação ou eventual intervenção.

Condições Observadas

Durante a inspeção técnica visual, foram constatadas as seguintes manifestações patológicas:

- **Deslocamento de reboco**, evidenciado por áreas ocas, fissuras superficiais e perda de aderência à alvenaria.
- **Vegetação invasiva**, com plantas e raízes crescendo sobre os telhados, calhas e rufos, favorecendo infiltrações e danos estruturais secundários.
- **Ruínas** e abandono, apresentando apenas a fachada da edificação e/ou isento de qualquer construção no terreno.

Análise Técnica

Os imóveis vistoriados, classificados neste grupo como *ruínas*, apresentam um avançado estado de degradação, evidenciado pela inexistência parcial ou total da edificação original.





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Em diversos casos, restam apenas fragmentos das fachadas ou o lote completamente desocupado, configurando abandono prolongado e ausência absoluta de manutenção.

A inexistência de elementos estruturais completos impede a aplicação de medidas convencionais de recuperação ou restauro imediato. A preservação histórica, nestes casos, exige ações emergenciais de contenção e, posteriormente, estudos técnicos mais aprofundados para avaliar a viabilidade de reconstrução, requalificação paisagística ou outro tipo de reocupação compatível com o sítio histórico.

Conclusão Técnica

Conclui-se que os imóveis vistoriados se encontram em estado avançado de deterioração, restando, em grande parte dos casos, apenas elementos remanescentes de fachada ou lotes totalmente desocupados, sem qualquer vestígio de cobertura, estrutura funcional ou componentes edificados preservados.

A condição atual inviabiliza o uso habitacional ou qualquer ocupação segura, configurando-se como ruínas urbanas, com alto grau de descaracterização e abandono. Não há estrutura coberta, nem elementos internos que permitam qualquer forma de uso imediato ou intervenção sem risco.

2.42.2. Laudo Elétrico

Recomenda-se a implantação completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e total adequação às normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10. Em caso de reforma, todas as intervenções deverão seguir rigorosamente essas normas, assegurando a segurança dos frequentadores e a preservação das edificações.

2.42.3. Laudo Ambiental

O terreno avaliado encontra-se completamente limpo, sem presença de edificações, vegetação significativa, resíduos ou estruturas remanescentes. A área apresenta solo exposto e levemente declivoso, com sinais de recente limpeza mecânica. Não foram observados indícios de alagamento, processos erosivos, fauna silvestre ou espécies





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

vegetais de interesse ambiental. O local não apresenta passivos ambientais ou riscos ecológicos aparentes, configurando-se como área sem interferência ambiental relevante no momento da vistoria.

2.42.4. Laudo Geológico

Conforme observado em campo, tratam-se de propriedades privadas, ruínas de casarões antigos e/ou novos imóveis. Não cabendo análises relevantes ao objeto.

3. Do Diagnóstico Ambiental da Área

As construções (casarões), se encontram dentro do Sítio Histórico Porto São Mateus, a localização dessa área se dá as margens do Rio São Mateus.

Conforme previsto na Lei Federal Nº 14.285/2021, que permite aos definirem faixas marginais de APP em áreas urbanas consolidadas diferente das estabelecidas no Código Florestal, por assim, a Lei Municipal Nº 123/2016 (Plano Diretor Municipal), alterada pela Lei Municipal 134/2020, em seu Anexo 3, institui a localização do Porto como Zona de Interesse Histórico - ZIH 01, estando caracterizada como perímetro urbano, excluindo assim a Área de Preservação Ambiental – APP do perímetro do Sítio Histórico.

Quanto ao solo presente na área é o Argissolo Amarelo Distrocoeso Abrúptico, os argissolos amarelos são encontrados em diversas regiões do Brasil, sendo mais comuns em áreas de relevo plano a suave ondulado. Em resumo são solos com características específicas que exigem atenção ao manejo, especialmente em relação à acidez, fertilidade e suscetibilidade à erosão, para garantir um uso agrícola sustentável.

Quanto ao recurso hídrico, a área está inserida na bacia hidrográfica do Rio São Mateus e na Sub Bacia do Rio São Mateus. A Bacia Hidrográfica do Rio São Mateus, localizada no Espírito Santo, é a segunda maior bacia hidrográfica do estado e abrange uma área de

8.237 km², com seus rios principais nascendo em Minas Gerais. A bacia é formada pela união dos rios Cotaxé (braço norte) e Cricaré (braço sul), desaguando no Oceano Atlântico





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

em Conceição da Barra.

A fitofisionomia da área encontra-se degradada, está inserida dentro do perímetro urbano, com a presença de alguns indivíduos de *Moquilea tomentosa* (oiti), espécie pertencente ao bioma da Mata Atlântica. As demais espécies presentes na área são de indivíduos exóticos.

Quanto ao diagnóstico de fauna, foi possível a observação do grupo faunístico de avifauna. Dentre as que foram possível identificar estão presentes indivíduos da família *Columbidae* (pombo), bem como *Serinus canaria* (Canário) e *Passer montanus* (pardal). Para os outros grupos faunísticos não foi registrado ocorrência de indivíduos no dia da visita.

4. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

A vistoria técnica realizada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo – CREA-ES, em parceria com o Ministério Público Estadual e a Prefeitura de São Mateus, abrangeu um total de 45 imóveis situados no Sítio Histórico do Porto de São Mateus. A análise integrada das condições físicas, elétricas, ambientais e geológicas permitiu a identificação de não conformidades relevantes e a proposição de medidas corretivas e preventivas para a requalificação da área.

No aspecto civil, observou-se um conjunto de manifestações patológicas recorrentes, tais como deslocamento de reboco, fissuras superficiais, infiltrações, umidade ascendente, deterioração de forros, escadas, telhados, portas e janelas, bem como presença de cupins e falhas em elementos de vedação e cobertura. Embora a maioria das anomalias apresentadas seja de caráter não estrutural, algumas edificações apresentam riscos potenciais à segurança, demandando obras de recuperação, substituição de elementos comprometidos e manutenção corretiva imediata.

Em relação ao sistema elétrico, as vistorias evidenciaram situações críticas quanto à segurança das instalações, com medidores antigos, fiação exposta, ausência de dispositivos de proteção e falta de individualização das unidades consumidoras. As instalações, em sua maioria, não atendem aos requisitos das normas técnicas vigentes. Nesse contexto, recomenda-se a atualização completa do sistema elétrico da região, com a individualização das medições e aplicação das normas NBR 5410, NBR 5419 e NR 10,





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

garantindo maior segurança aos frequentadores. Essa medida é essencial para eliminar riscos de curtos-circuitos, incêndios e acidentes por contato elétrico.

No tocante ao aspecto ambiental, foram observadas condições variadas nos imóveis, incluindo a presença de vegetação espontânea invasora, umidade excessiva, proliferação de fungos e mofo, resíduos inertes dispersos e solo exposto com potencial para processos erosivos. Apesar da ausência de cursos d'água ou fragmentos de vegetação nativa relevantes, as condições ambientais demandam ações de limpeza, remoção da vegetação invasora, controle da umidade e estabilização do solo, como forma de garantir salubridade e proteção ambiental adequada.

Sob a perspectiva geológica, constatou-se que os imóveis se encontram localizados em planície de inundação do rio Cricaré, com solos predominantemente areno-argilosos, mal drenados e presença de nível freático elevado. A umidade ascendente observada nas edificações reforça a necessidade de manejo técnico adequado do subsolo. As condições de drenagem superficial são insuficientes, e os gradientes suaves do terreno favorecem o acúmulo de água e infiltrações nas fundações. Recomenda-se, portanto, a elaboração de estudos geotécnicos específicos, a fim de avaliar a capacidade de carga do solo, presença de lençol freático raso e condições adequadas para futuros projetos de recuperação e fundações.

Diante do exposto, conclui-se que a reabilitação do Sítio Histórico do Porto de São Mateus requer ações coordenadas e multidisciplinares, com os seguintes encaminhamentos prioritários:

- Contenção emergencial das estruturas com risco de instabilidade;
- Atualização completa do sistema elétrico, conforme normas técnicas vigentes;
- Intervenções corretivas nas patologias construtivas identificadas;
- Manejo ambiental e controle da umidade e vegetação invasora;
- Estudos geotécnicos e hidrológicos para suporte técnico às futuras intervenções;
- Estabelecimento de diretrizes técnicas para reocupação segura e compatível com o valor histórico-cultural do sítio.





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Ressalta-se que o casarão nº 18 foi formalmente embargado, conforme laudo específico em anexo, em virtude das condições críticas identificadas durante a vistoria.

A adoção dessas medidas é fundamental para garantir a segurança pública, a integridade ambiental e a preservação do patrimônio histórico material, assegurando que as intervenções futuras sejam sustentáveis, legalmente amparadas e tecnicamente adequadas.

5. Responsáveis Técnicos pelo relatório:

Documento assinado digitalmente
 **JOSE CARLOS MONTEIRO NETO**
Data: 01/08/2025 10:38:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Jose Carlos Monteiro neto
CREA-ES: ES - 021208/D

Documento assinado digitalmente
 **MURIEL VITOR MENEGUSSI**
Data: 01/08/2025 13:11:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Muriel Vitor Menegussi
CREA-ES: ES - 042613/D

Documento assinado digitalmente
 **VICTOR DE BARCELLOS TESOLINI**
Data: 01/08/2025 14:04:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Victor Barcellos Tezolin
CREA-ES: ES - 024618/D

Documento assinado digitalmente
 **LORENA VITAL QUARTEZANI**
Data: 05/08/2025 10:49:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Lorena Vital Quartezani
CREA-ES: ES - 038321/D

Documento assinado digitalmente
 **LUCAS FERNANDES DA SILVA GOLTARA**
Data: 01/08/2025 13:19:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Lucas Goltara
CREA-ES: ES - 046027/D





CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Documento assinado digitalmente



GIULIANO JOSE GASPARINI
Data: 05/08/2025 12:09:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Giuliano Jose Gasparine
CREA: MG - 060238/D

Documento assinado digitalmente



ELBERT DA SILVA BARBOSA
Data: 05/08/2025 09:47:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil e Arquiteto Elbert da Silva Barbosa
CREA-ES: ES - 005817/D

Documento assinado digitalmente



SWAMY NEGRIS DE BARCELLOS
Data: 05/08/2025 11:51:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Elétrico Swamy Negrís de Barcellos
CREA-ES: ES - 008764/D

Documento assinado digitalmente



RAFAEL BOROTO PASITTO
Data: 04/08/2025 15:08:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Elétrico Rafael Boroto Passito
CREA-ES: ES - 041401/D

Documento assinado digitalmente



PALOMA FRANCISCA PANCIERI DE ALMEIDA
Data: 01/08/2025 10:33:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Agrônoma Paloma Francisca Pancieri de Almeida
CREA-ES: ES - 0045694/D

Documento assinado digitalmente



BISMARCK ZULIANI PAVEZI
Data: 04/08/2025 16:03:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Agrônomo Bismark Zuliani Pavezi
CREA-ES: ES - 027702/D

CAROLINE ZULIANI
PAVEZI:14406298703

Assinado de forma digital por
CAROLINE ZULIANI
PAVEZI:14406298703
Dados: 2025.08.04 16:13:04 -03'00'

Eng. Ambiental Caroline Zuliani Pavezi
CREA-ES: ES - 052953/D





CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo
Serviço Público Federal

Documento assinado digitalmente



WADSON FERNANDES DIAS

Data: 04/08/2025 19:17:16-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. de Segurança do Trabalho Wadson Fernandes Dias
CREA:RO - 3030/D

Documento assinado digitalmente



VITORIA IZABELA SCHRIODER DE OLIVEIRA

Data: 05/08/2025 13:55:38-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Geóloga Vitoria Izabela de Oliveira
CREA-ES: ES - 050409/D

Documento assinado digitalmente



ATILA BOLSANELLO PIGNATON

Data: 05/08/2025 11:53:59-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Átila Bolsanello Pignaton
CREA-ES: ES- 0049928/D



CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e
Agronomia do Espírito Santo