



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA ADMINISTRATIVA
COORDENAÇÃO DE CADASTRO DE BENS IMÓVEIS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS DA UFPE

Segundo as definições trazidas pelo Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União de Setembro de 2018, o estado de conservação é a situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência de sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Dessa forma, é imprescindível que haja uma classificação dos imóveis da Universidade de acordo com o seu estado de conservação que possa embasar manutenções preventivas e corretivas com a finalidade de manter todos os espaços em pleno funcionamento para atender as demandas da comunidade acadêmica. Foi utilizado, então o critério de HEIDECHE, que prevê para os diversos estados de conservação do imóvel, nove categorias, conforme pode ser observado na tabela a seguir:

Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
1,0	Novo
1,5	Entre novo e regular
2,0	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3,0	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4,0	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5,0	Sem valor

Condições físicas	Características
Novo	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
Reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	Edificação em estado de ruína

Exemplos de utilização da Classificação:

1. LITPEG



Estado de Conservação: Novo (1,0)

Justificativa: A edificação foi inaugurada em março de 2019, por meio do termo de cooperação entre PETROBRAS/UFPE/FADE (nº 0050.0078506.12.9) e possui um alto padrão construtivo quando comparado a grande maioria das edificações da UFPE com instalações físicas em ótimo estado de conservação.

2. Sede do Curso de Medicina - Centro de Ciências Médicas



Estado de conservação: Entre novo e regular: 1,5

Justificativa: É uma edificação inaugurada em 2017. Seus ambientes estão bem conservados, apresentando apenas necessidade de reparos pontuais e recomposição da pintura da fachada do seu corpo edificado.

3. CCS – Palafitas - Bloco A (Departamento de Fonoaudiologia)



Estado de conservação: Regular - 2,0

Justificativa: Bem conservada passou por reparos recentemente, apresentando apenas necessidade de reparos pontuais de fissuras e retoques de pintura na fachada do seu corpo edificado.

4. Laboratório Cultivo de Meio e Fauna Marinha – Centro de Biociências (CB/UFPE)



Estado de conservação: Entre regular e reparos simples – 2,5

Justificativa: Apresenta necessidade de reparos pontuais e retoques em seu corpo edificado. Tal necessidade é reforçada pela presença de crosta negra e pontuais infiltrações decorrentes do efeito de capilaridade da água na edificação.

5. Auditório Adélia Hatem – Centro de Ciências da Saúde (CCS-UFPE)



Estado de conservação: Reparos Simples - 3,0

Justificativa: Necessita de reparos simples de manutenção e limpeza, apresentando patologias como: sujidade; descamação da pintura; manchas de umidade; proliferação biológica (morfo); crosta negra; fissuras superficiais; crescimento de vegetação em locais inapropriados; acúmulo de lixo na área de jardineira e reposição de alguns pontos de instalações elétricas. O bloco não necessita de reparos estruturais. Não foi possível entrar no auditório para avaliar o estado de conservação interno.

6. Bloco F



Estado de conservação: Entre reparos simples e reparos importantes - 3,5

Justificativa: As fachadas necessitam de reparos de manutenção e limpeza, apresentando patologias como: sujidade; descamação da pintura; manchas de umidade; proliferação biológica (morfo) e crosta negra. Já o interior do prédio, sobretudo o forro do térreo, acessado a partir da fachada principal, possui alguns trechos que foram retirados por risco de desabamento (informação dada por funcionários encontrados no local, que inclusive alertou a manter bastante atenção e evitar circular pelo aquele trecho, pois há outros pontos com instabilidade que ainda não estão sinalizados), onde é possível visualizar parte da trama estrutural corroída e fissuras nas vigas. Nota-se ainda a presença de cupim, fissuras e rachaduras (no coroamento da torre da escada), o que explica o porquê do acesso ao corpo do edifício a parte daquela circulação está fechado. Não foi possível adentrar outros espaços do interior do bloco, mas a realidade de

conservação observada no corpo do edifício propriamente dito e a torre de escada que dá acesso a este, situada ao lado do auditório Jorge Lobos, evidenciou a necessidade de reparos importantes na estrutura afim de que estes não sejam ainda mais agravados.

7. Casa de Vegetação – Departamento Micologia – Centro de Biociências (CB/UFPE)



Estado de conservação: Reparos importantes – 4,0

Justificativa: Apresenta uma série de avarias que reforçam a necessidade de reparos. Dentre elas: falta de telas protetoras em sua fachada, exposição do mobiliário interior e a vegetação anteriormente armazenada já estar morta.