

A IMPORTÂNCIA DA MANUTENÇÃO PREDIAL: IMPERMEABILIZAÇÃO DA COBERTURA DO PRÉDIO DA SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DA BAHIA (SEFAZ-BA)

Gabriel Lins Melo de Oliveira
Caique Carvalhal Maia
Fernando Barreto Nunes Filho

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar o processo de impermeabilização da cobertura do prédio da Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia (SEFAZ-BA), destacando a importância da manutenção predial planejada e a aplicação da manta asfáltica como solução técnica de proteção. A pesquisa buscou demonstrar como a execução adequada da impermeabilização, aliada a um planejamento rigoroso, contribui para a preservação da edificação, prevenindo infiltrações e prolongando sua vida útil. A metodologia adotada envolveu pesquisa bibliográfica em normas técnicas, como a ABNT NBR 9574 e a NBR 9575, além da análise prática do estudo de caso realizado na cobertura do edifício público. Foram descritas as etapas construtivas, desde a preparação da superfície, a aplicação do primer e da manta asfáltica, até os testes de estanqueidade e a execução da proteção mecânica. Também foram abordados os aspectos logísticos da obra, como a organização do canteiro, o uso de equipamentos auxiliares e as soluções específicas para adequação das lajes dos condensadores e reservatórios. Os resultados evidenciam que a manta asfáltica, quando aplicada em conformidade com as normas e boas práticas de engenharia, apresenta alto desempenho em durabilidade, estanqueidade e resistência, mesmo em áreas críticas. Conclui-se que a impermeabilização da SEFAZ-BA representa um exemplo de obra complexa, mas bem-sucedida, demonstrando a relevância da manutenção predial criteriosa para garantir a funcionalidade e a longevidade das edificações.

Palavras-chave: manutenção predial. impermeabilização. manta asfáltica.

1. INTRODUÇÃO

A manutenção predial é um dos pilares fundamentais para garantir a segurança, a funcionalidade e a longevidade das edificações. Ela envolve práticas preventivas e corretivas que visam conservar os sistemas construtivos, evitar falhas estruturais e reduzir custos com reparos emergenciais. Nesse contexto, as soluções de impermeabilização exercem papel estratégico, uma vez que a infiltração de água é uma das principais causas de deterioração em coberturas e lajes, comprometendo não apenas a estrutura, mas também o conforto e a saúde dos usuários.

Entre as diversas técnicas aplicadas à impermeabilização, algumas se mostram mais adequadas de acordo com as características da edificação e a natureza da intervenção necessária. A escolha do método correto deve considerar fatores como durabilidade, viabilidade econômica e condições de execução. Assim, esse trabalho tem como objetivo analisar um caso de manutenção predial que englobou a impermeabilização da cobertura e do terraço do prédio sede da Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia (SEFAZ-BA). O projeto buscou substituir a impermeabilização antiga, que não atendia mais às necessidades do edifício construído na década de 1970, destacando-se pela complexidade técnica e pelos desafios construtivos enfrentados.

A metodologia desse artigo incluiu pesquisa bibliográfica em normas e especificações técnicas, bem como uma análise comparativa de resultados obtidos no estudo de caso. A proposta é avaliar a eficácia das soluções empregadas e contribuir para o aprimoramento das práticas de impermeabilização em manutenção predial. Ao final, espera-se oferecer subsídios técnicos e teóricos que reforcem a importância do planejamento criterioso e da execução adequada para preservar a integridade e prolongar a vida útil das construções.

2. MANUTENÇÃO PREDIAL

A manutenção predial é definida pela ABNT NBR 5674:2024 como um conjunto de ações técnicas e administrativas que visam “preservar as características originais da edificação e prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes” (ABNT, 2024, p. 1). Essa norma estabelece que a manutenção deve ser planejada, sistemática e contínua, sendo considerada um investimento na conservação do patrimônio. A abordagem improvisada ou esporádica é expressamente desaconselhada. A norma também orienta que a manutenção deve ser integrada à gestão da edificação, com registros, cronogramas e procedimentos definidos. Dessa forma, é possível garantir a funcionalidade, segurança e durabilidade dos sistemas construtivos ao longo do tempo. A Figura 1 ilustra as principais etapas para realização de uma inspeção predial:

Figura 1: Principais etapas para realização de uma inspeção predial

PRINCIPAIS ETAPAS PARA REALIZAÇÃO DE UMA INSPEÇÃO PREDIAL
1ª Etapa: Levantamento de dados e documentos da edificação: Administrativos, técnicos, de manutenção e operação (plano, relatórios, históricos, etc.).
2ª Etapa: Entrevista com gestor ou síndico para averiguação de informações sobre o uso da edificação, histórico de reforma e manutenção, dentre outras intervenções ocorridas.
3ª Etapa: Realização de vistorias na edificação, com equipe multidisciplinar ou não, dependendo do tipo de prédio e da complexidade das instalações existentes.
4ª Etapa: Classificação das deficiências constatadas nas vistorias, por sistema construtivo, conforme a origem das mesmas.
Estas podem ser classificadas em: ■ Anomalias construtivas ou endógenas (quando relacionadas aos problemas da construção ou projeto do prédio); ■ Anomalias funcionais (quando relacionadas à perda de funcionalidade por final de vida útil – envelhecimento natural) ou; ■ Falhas de uso e manutenção (quando relacionadas à perda precoce de desempenho por deficiências no uso e nas atividades de manutenção periódicas); Todas as deficiências são cadastradas por fotografias que devem constar no Laudo de Inspeção Predial.
5ª Etapa: Classificação dos problemas (anomalias e falhas), conforme estabelecido em norma.
6ª Etapa: Elaboração de lista de prioridades técnicas, organizando as prioridades em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial.
7ª Etapa: Elaboração de recomendações técnicas para a solução dos problemas constatados. Estas orientações podem estar relacionadas à adequação do plano de manutenção ou à reparos e reformas para solução de anomalias.
8ª Etapa: Avaliação da qualidade de manutenção, conforme estabelecido em norma.

IBAPE, 2025, p. 13–14.

A ABNT NBR 15575-2:2013, que trata do desempenho dos sistemas estruturais, reforça que a manutenção é essencial para assegurar a vida útil de projeto. A norma estabelece que “as manutenções devem ser realizadas obedecendo-se ao manual de uso, operação e manutenção fornecido pelo incorporador ou construtora e às boas práticas, de acordo com a ABNT NBR 5674” (ABNT, 2013, p. 15). Isso implica que o desempenho da estrutura está diretamente vinculado à correta execução das ações de manutenção. O manual deve conter orientações específicas para cada sistema, considerando os requisitos técnicos e os prazos recomendados. A negligência na manutenção pode comprometer a segurança, a estabilidade e a funcionalidade da edificação, e reduzir sua vida útil.

A ABNT NBR 16747:2020 introduz a inspeção predial como uma ferramenta de avaliação das condições de uso e manutenção. Essa norma define que “a avaliação do estado de manutenção e condições de uso deve sempre ser fundamentada, considerando as condições do comportamento em uso dos sistemas, frente às constatações das falhas de uso, operação ou manutenção” (ABNT, 2020, p. 9).

A inspeção predial deve ser realizada por profissionais habilitados, com base em critérios técnicos e registros documentais. A norma propõe, ainda, uma classificação do estado de conservação dos sistemas, que orienta a tomada de decisão quanto à necessidade de intervenções. Ressalte-se que, a inspeção periódica permite identificar falhas precoces, planejar ações corretivas e garantir a conformidade com os requisitos de desempenho

Um conceito importante - vida útil das edificações - é abordado diretamente na ABNT NBR 16747:2020, sendo definido como “o período em que um edifício ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho esperados [...]” (ABNT, 2020, p. 4). A vida útil não depende apenas da qualidade dos materiais e da execução da obra, mas também da manutenção contínua e adequada. A norma estabelece que a manutenção é um dos principais fatores que influenciam a longevidade dos sistemas. Quando realizada conforme os parâmetros técnicos, pode prolongar a vida útil além do previsto. Por outro lado, a ausência ou inadequação da manutenção pode antecipar falhas e comprometer o desempenho.

A ABNT NBR 5674:2024, por sua vez, orienta que a gestão da manutenção predial deve incluir planejamento, controle e execução de atividades técnicas. A norma estabelece que “a gestão do sistema de manutenção deve incluir meios para preservar as características originais da edificação” (ABNT, 2024, p. 1). Isso exige a elaboração de planos de manutenção, cronogramas de inspeção, registros de intervenções e controle de custos. A gestão eficiente permite identificar prioridades, otimizar recursos e garantir a conformidade com as normas técnicas. Além disso, contribui para a valorização do imóvel e a satisfação dos usuários. O uso de tecnologias, como softwares de gestão predial, pode facilitar o monitoramento e a tomada de decisão. Dessa forma, a manutenção deixa de ser reativa e passa a ser estratégica.

Figura 2: Documentos e registros necessários para a gestão da manutenção predial

MANUTENÇÃO GERAL	Manual de Uso, Operação e Manutenção ou Manual do Síndico ou Manual das Áreas Comuns
	Manual técnico de uso, operação e manutenção de equipamentos instalados
	Cadastro das máquinas e dos equipamentos instalados na edificação
	Contratos das empresas terceirizadas de manutenção
	Programa de manutenção por sistema ou modalidade (subdividido nos sistemas vistoriados: elétrica, geradores, spda, ar-condicionado, hidráulica, civil, automação)
	Lista resumida do número de colaboradores por área de manutenção, incluindo terceirizados, com quantidade, cargo / função e turno de trabalho por modalidade
	Relatórios mensais gerenciais sobre o cumprimento do programa de manutenção - 1 ano
	Certificado de desratização e desinsetização

Fonte: IBAPE, 2025, p. 24.

A manutenção predial pode ser classificada em preditiva, preventiva e corretiva conforme a ABNT NBR 5674:2024. A preditiva, utiliza dados e indicadores para antecipar problemas e planejar ações antes que ocorram; a preventiva visa evitar falhas por meio de inspeções e intervenções programadas; a corretiva é realizada após a ocorrência de falhas, buscando restaurar a funcionalidade dos sistemas.. A norma recomenda a adoção dessas abordagens de forma integrada, conforme as características da edificação, esperando-se que a combinação dessas estratégias permita uma maior eficiência e a redução de custos ao longo do ciclo de vida do imóvel. É importante que o plano de manutenção contemple todos os sistemas da edificação, respeitando os requisitos específicos de cada componente.

A responsabilidade pela manutenção predial é compartilhada entre projetistas, construtores, gestores e usuários, conforme as diretrizes da ABNT NBR 15575-2:2013. O projetista deve prever soluções que facilitem a manutenção e garanta a compatibilidade entre sistemas. O construtor, por sua vez, deve entregar o manual de uso e manutenção, contendo orientações claras e acessíveis. Com o uso da edificação, o gestor predial será o responsável por planejar e executar as ações de manutenção, conforme os requisitos técnicos e legais. Nesse contexto, torna-se fundamental que os usuários sigam as orientações do manual de uso e manutenção elaborado pelo construtor, e comunique falhas ou irregularidades percebidas nesse uso. A norma ABNT NBR 15575 reforça que o desempenho da edificação depende

da atuação conjunta desses agentes. A integração entre projeto, construção, uso e manutenção é essencial para garantir a durabilidade e funcionalidade da edificação.

Quanto à sustentabilidade das edificações, a ABNT NBR 5674:2024 destaca que a manutenção predial contribui “para a sustentabilidade das edificações, ao reduzir o impacto ambiental das intervenções e prolongar a vida útil dos sistemas” (ABNT, 2024). A preservação dos sistemas construtivos evita o desperdício de materiais, reduz o consumo de recursos naturais e prolonga o ciclo de vida dos componentes. Além disso, a manutenção adequada melhora o desempenho energético, a qualidade do ar interno e o conforto dos usuários. A gestão sustentável da manutenção envolve o uso de materiais duráveis, técnicas de baixo impacto e monitoramento contínuo. Dessa forma, a manutenção predial se alinha aos princípios da construção sustentável e da responsabilidade ambiental.

Por fim, a ABNT NBR 16747:2020 orienta que “a manutenção deve ser planejada com base em critérios técnicos, considerando os riscos, os custos e os benefícios das intervenções” (ABNT, 2020, p. 10). Trata-se de um processo que exige uma abordagem profissional, com envolvimento de especialistas e uso de ferramentas adequadas. A manutenção predial não deve ser vista pelo gestor predial como um custo, mas como uma estratégia de preservação e valorização da edificação. Afinal, edificações bem conservadas oferecem maior segurança, conforto e funcionalidade.

3. SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DA BAHIA

A Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia (SEFAZ-BA), uma das 24 secretarias que compõem o governo do Estado da Bahia, desempenha um importante papel de administração, controle e aplicação dos recursos financeiros que provém do pagamento de tributos dos cidadãos do Estado. Nesse sentido, tem uma função fundamental quanto a viabilização de políticas públicas.

Figura 3: Fachada do prédio sede da SEFAZ-BA



Fonte: Google Maps, 2025.

Na Figura 3, anterior, é possível visualizar a fachada do prédio na qual foi realizada a troca do sistema de impermeabilização existente na cobertura. O fato de ter sido construído há 50 anos aumentou a complexidade dessa obra de manutenção. Portanto, para compreender a magnitude dessa obra, considerando sua relevância, é necessário entender que foi realizada a aplicação de uma nova impermeabilização com manta asfáltica em toda a cobertura de 1000m², que está dividida em cerca de 4 lajes. A Figura 4, a seguir, ilustra a disposição dessas lajes:

Figura 4: Vista de cima da cobertura do prédio da SEFAZ-(BA)



Fonte: Google Maps, 2025.

A laje 1, o terraço, está no mesmo pavimento da sala do secretário; a laje 2, atualmente, é utilizada para localizar os condensadores das instalações de ar-condicionado; além disso, nessa laje estão localizados os pilares que sustentam a

passagem de dutos para a instalação dos sistemas elétrico e de segurança contra incêndio; nas lajes 3 e 4 está localizado o reservatório de água.

4. MANUTENÇÃO PREDIAL: Impermeabilização da cobertura

A impermeabilização da cobertura do prédio da SEFAZ-BA exigiu um planejamento minucioso, envolvendo desde a organização do canteiro de obras até a execução das etapas construtivas em conformidade com as normas técnicas. Esse item apresenta as principais fases do processo, destacando os aspectos logísticos, os cuidados com a segurança, as estratégias adotadas para viabilizar os serviços em um prédio em funcionamento, juntamente com a preparação necessária para garantir a eficiência do sistema de impermeabilização.

4.1 CANTEIRO DE OBRAS

A obra foi realizada com o prédio em pleno funcionamento, o que exigiu a execução integral pela área externa e uma organização estratégica do canteiro. Foram instalados elementos fundamentais para logística e segurança, tais como a escada de fachada, a passarela de acesso, o condutor de entulhos e uma minigrua para içamento de materiais. Também foram posicionados um container e um sanitário para suporte à equipe composta por seis profissionais.

O diagnóstico da situação existente constatou que a cobertura apresentava contrapisos antigos e arremates comprometidos, especialmente nas lajes dos condensadores e reservatórios. Por isso, a primeira etapa da obra, com duração de sete dias, consistiu na demolição manual dos contrapisos, o que exigiu ajustes na rede de águas pluviais e o nivelamento das superfícies. Esse processo demandou atenção especial para evitar danos às instalações existentes e garantir a adequada preparação da base, condição indispensável para o sucesso da impermeabilização. Ressalte-se que os serviços foram executados com o prédio em pleno funcionamento

A Figura 5 ilustra a demolição do piso da laje dos condensadores, sendo possível observar a existência de pontos críticos que exigiriam arremates específicos para a adequada preparação da superfície.

Figura 5: Demolição da laje dos condensadores



Fonte: Pesquisa de campo, 2025

Na Laje 1, anteriormente utilizada como terraço, o processo construtivo foi diferenciado devido à sua dimensão. Ela foi subdividida em trechos, permitindo a execução simultânea das etapas, respeitando apenas o tempo de cura entre cada fase, desde a demolição até o acabamento final.

Nas lajes dos reservatórios e dos condensadores, a demolição inicial ocorreu sem a retirada da manta existente, pois a cobertura permanecia exposta às chuvas. Essa decisão foi essencial para garantir a proteção imediata da estrutura e assegurar a continuidade do projeto em conformidade com a NBR 9574, preservando a qualidade da impermeabilização e a integridade da edificação.

4.2 ETAPAS CONSTRUTIVAS

Na obra analisada, as etapas construtivas do sistema de impermeabilização foram executadas com base em critérios técnicos e seguindo uma ordem lógica. A primeira fase consistiu na preparação da superfície, com a remoção de impurezas, correção de desníveis e a garantia de uma base seca e coesa. Em seguida, procedeu-se à aplicação do primer, com o objetivo de melhorar a aderência da manta asfáltica à base. A instalação da manta foi realizada cuidadosamente, respeitando alinhamentos, sobreposições e evitando a formação de bolhas. Após a aplicação dessa manta, realizou-se o teste de estanqueidade, com a finalidade de verificar a ausência de vazamentos. Por fim, foi executada a proteção mecânica e o acabamento final, compatíveis com o uso da área, assegurando durabilidade e resistência ao sistema impermeabilizante.

4.2.1 Preparação da superfície

Com uma duração de 20 (vinte) dias, essa etapa reveste-se de uma importância estratégica para a continuidade do projeto, com as normas de segurança e qualidade exigidas para a execução da impermeabilização. Observe-se que a superfície será preparada para a instalação da manta asfáltica, não podendo apresentar irregularidades; de início, a demolição e a remoção de entulho, seguidas pela construção de arremates e ajustes necessários.

Uma primeira dificuldade significativa foi identificada na região das claraboias, que apresentavam instalações não conformes para execução de uma nova impermeabilização. Em consequência, foi necessário demolir toda a estrutura das claraboias. Após essa intervenção, uma nova estrutura foi projetada e executada para garantir maior eficiência e segurança.

Além das demolições, a construção de novas estruturas e ajustes nos arremates foi essencial para a adequação da superfície à instalação da impermeabilização. Durante a preparação da superfície, a equipe responsável pela aplicação da manta asfáltica visitou o local para avaliar a base, em preparação para o início da aplicação da manta asfáltica. A visita teve como objetivo garantir que a superfície estivesse adequada para receber a manta, observando as condições da base.

Em seguida, os arremates foram iniciados com a construção das bases de apoio para as máquinas condensadoras. Em paralelo a isso foi realizado um trabalho com ajustes importantes na base dos pilares para que pudesse realizar o sistema de impermeabilização em conformidade com a norma. Também houve a necessidade da instalação da tubulação de dreno das lajes dos reservatórios, visto que as condições encontradas não estavam em conformidade para a coleta das águas pluviais.

Ou seja, ao longo dessa etapa diversos ajustes foram feitos para garantir que a estrutura estivesse pronta para as fases subsequentes do projeto. A montagem da minigrua externa representou um avanço significativo para o processo de içamento de materiais e equipamentos. A fixação dessa minigrua foi autorizada pelo engenheiro de manutenção, que também determinou a realização de furos na laje para a fixação da estrutura, atrelado a uma impermeabilização deste furo.

Em resumo, essa etapa foi marcada por intensas atividades de preparação da superfície e construção de arremates estruturais. A intervenção nas claraboias e os ajustes na base para as máquinas condensadoras foram fundamentais para garantir

que as superfícies estivessem adequadas para a instalação da manta asfáltica, atendendo aos rigorosos padrões de qualidade exigidos pela norma.

4.2.2 Aplicação do primer e da manta asfáltica

A aplicação do primer constitui-se numa etapa fundamental do processo de impermeabilização, integrando-se à execução propriamente dita do sistema. Por essa razão, exige rigoroso controle técnico durante a operação, de modo a assegurar a correta aderência e a eficiência global do sistema. O primer tem como função principal promover a adesão entre o substrato e a manta asfáltica; o acompanhamento dos serviços evidenciou que o procedimento foi conduzido em conformidade com as recomendações das Normas.

Figura 6: Aplicação de primer em trecho da laje 1



Fonte: Pesquisa de campo, 2025.

Devido à extensa área da laje a ser impermeabilizada, a imprimação foi realizada em fases sucessivas, respeitando o mesmo esquema de setorização previamente estabelecido. A Figura 6, anterior, ilustra a aplicação do primer em trecho da Laje 1, já com toda a superfície devidamente preparada. Destaque-se que foi empregado o PRIMER ECO VEDACIT – BD (18 kg), totalizando 13 baldes ao longo do processo.

Na sequência, após a aplicação do primer, foi executada a aplicação da manta asfáltica, igualmente em etapas, acompanhando o ritmo do processo construtivo. Essa fase foi conduzida em conformidade com as normas técnicas brasileiras NBR 9575 (Impermeabilização – Seleção e Projeto) e NBR 9574 (Execução de Impermeabilização), que estabelecem as diretrizes para o correto desempenho do sistema. No caso da obra de impermeabilização da cobertura do

edifício sede da SEFAZ-BA, a aplicação integral da manta estendeu-se por aproximadamente 30 dias.

Figura 7: Aplicação da manta asfáltica em substrato



Fonte: Pesquisa de campo, 2025.

O material especificado foi a Manta Poliéster IIB 4PP – Vedacit Pro (espessura de 4 mm), adotada em todos os trechos da intervenção. No total, foram utilizados 130 rolos de manta (dimensões 1 m × 10 m cada). A Figura 7, anterior, apresenta a aplicação em ponto de aresta, destacando a necessidade de atenção redobrada no processo de soldagem, especialmente em áreas críticas, ao mesmo tempo em que evidencia a grande extensão já impermeabilizada.

Cabe destacar a atuação da equipe responsável, composta por dois profissionais especializados de empresa terceirizada, cuja atribuição concentrou-se exclusivamente na aplicação do primer e da manta asfáltica. O processo ocorreu de forma satisfatória, sem o registro de intercorrências significativas, mesmo em regiões consideradas críticas. A área de maior complexidade foi a Laje 3 (laje dos condensadores), em razão da elevada quantidade de arestas e pontos vulneráveis à infiltração, exigindo maior cuidado técnico na execução.

4.2.3 Teste de estanqueidade

O teste de estanqueidade, previsto na NBR 9574, foi realizado em toda a cobertura após a cura completa do sistema de impermeabilização. Esse ensaio é fundamental para verificar a resistência da manta asfáltica à água e confirmar a eficácia do serviço executado.

Devido à dimensão e à projeção da laje, o procedimento foi dividido em nove etapas, totalizando nove testes distintos em diferentes setores da cobertura. A

Figura 8 ilustra a Laje 1 (terraço) já com a lâmina d'água sobre a manta, condição necessária para a avaliação da estanqueidade.

Figura 8: Teste de Estanqueidade



Fonte: Pesquisa de campo, 2025.

O teste de estanqueidade é essencial para comprovar a eficácia da impermeabilização com manta asfáltica, garantindo que não ocorram infiltrações ou vazamentos. Conforme a NBR 9574, esse teste deve ser realizado após a aplicação e cura do sistema, mediante a lâmina d'água sobre a superfície para simular condições de chuva. Trata-se de uma etapa fundamental para atestar a qualidade da execução, assegurando a durabilidade e o desempenho do sistema no longo prazo.

4.2.4 Proteção mecânica e Acabamento

A proteção mecânica corresponde à fase final do processo de impermeabilização, sendo fundamental para garantir a durabilidade do sistema. Sobre a manta asfáltica foi aplicado o traço de cimento previsto em norma, assegurando resistência e proteção contra danos mecânicos antes da execução do acabamento.

Após o período de cura, foi realizado o contrapiso em toda a cobertura, utilizando EPS e tela de aço, conforme previsto em contrato. Essa camada funciona como proteção adicional, preservando a manta das ações externas e contribuindo para a estabilidade estrutural e a vida útil do sistema impermeabilizante.

A laje dos condensadores exigiu maior cuidado devido à quantidade de pontos críticos, demandando execução detalhada para evitar falhas futuras. Finalizada essa etapa, o contrapiso passou a atuar como acabamento definitivo, consolidando a estanqueidade e a segurança da cobertura.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho possibilitou uma análise abrangente da impermeabilização com manta asfáltica, tomando como base o estudo de caso da cobertura do prédio da Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia (SEFAZ-BA). A investigação evidenciou não apenas a aplicação prática desse sistema, mas também a importância da manutenção predial planejada, conforme diretrizes das normas técnicas. Observou-se que a impermeabilização é parte integrante da preservação das edificações, desempenhando papel estratégico na proteção contra infiltrações e no prolongamento da vida útil dos sistemas construtivos.

A execução da obra demonstrou que a manta asfáltica, quando aplicada em conformidade com normas como a NBR 9574 e a NBR 9575, apresenta elevada eficiência técnica, destacando-se por sua durabilidade e estanqueidade. A preparação detalhada da superfície, a aplicação criteriosa do primer, a instalação em etapas e a realização de testes de estanqueidade foram determinantes para o sucesso do processo. Além disso, a obra exigiu soluções logísticas específicas, como a utilização de minigrua, passarelas e descarte controlado de resíduos, que asseguraram a continuidade do funcionamento do prédio durante os serviços.

Outro ponto relevante foi a necessidade de adaptação em pontos críticos, tais como as lajes dos condensadores e dos reservatórios, que demandaram maior atenção e execução de arremates específicos. A obra destacou, ainda, a importância de equipes especializadas e da supervisão técnica contínua, assegurando que cada etapa fosse conduzida com rigor e em conformidade com as normas. Esse cuidado evitou retrabalhos e reforçou a compreensão de que a impermeabilização não se resume à aplicação da manta, mas envolve um conjunto articulado de etapas que se completam entre si.

Em síntese, o estudo reforça que a impermeabilização com manta asfáltica é uma solução técnica confiável, desde que associada a planejamento, fiscalização e execução qualificada. O caso da SEFAZ-BA exemplifica como a atenção aos detalhes, o cumprimento das normas e a integração entre teoria e prática são fundamentais para garantir a eficiência do sistema e a preservação da edificação. Assim, espera-se que esse trabalho contribua para divulgar o papel da impermeabilização como elemento essencial da manutenção predial, reafirmando sua importância no campo da engenharia civil.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT. NBR 9574:2008 – Execução de impermeabilização. Rio de Janeiro, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT. NBR 9575:2010 – Impermeabilização – Seleção e projeto. Rio de Janeiro, 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 15575-2:2013 – Edificações habitacionais – Desempenho – Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 5674:2024 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão da manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Norma de Inspeção Predial IBAPE – Nacional. São Paulo: IBAPE, 2025. Disponível em: <https://biblioteca.ibape-nacional.com.br/wp-content/uploads/2025/06/norma-de-inspecao-predial-ibape-2025-2.pdf>. Acesso em: 13 set. 2025.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Inspeção Predial: A Saúde dos Edifícios. 2. ed. São Paulo: IBAPE/SP, 2015. Disponível em: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1541781803-Cartilha-Inspecao_Predial_a_Saude_dos_Edificios.pdf. Acesso em: 13 set. 2025.

VEDACIT. Manual técnico de impermeabilização de estruturas. 4. ed. Disponível em: <https://www.vedacit.com.br/>. Acesso em: 29 out. 2024.

ISSN 1676-3459

REVISTA VERITATI