



Prefeitura de Tamboril



LAUDO TÉCNICO - PRÉDIO DE ALUGUEL SOCIAL PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL-CE



LAUDO TÉCNICO - PRÉDIO PARA ALUGUEL SOCIAL PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL-CE

JANEIRO DE 2023

TAMBORIL/CE.

DANIEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA Nº 061913743-6
POSTARIA 10/7/2022

Daniel Anjos



SUMÁRIO

SUMÁRIO	1
1. INFORMACÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO	2
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	2
2.1 Identificação	2
2.2 Objeto da inspeção	3
3. INVESTIGAÇÃO DOS SISTEMAS PREDIAIS	4
3.1 Estrutura	4
3.2 Alvenaria, revestimentos e pisos	6
3.3 Instalações elétricas	7
3.4 Esquadrias	8
3.5 Instalações hidrossanitárias	9
4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO	10
5. ANEXOS	10
6. CONCLUSÃO GERAL	10

WILSON NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CPEA Nº 061213743-6
PORTARIA 108/2022



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em janeiro de 2023 foi realizada a vistoria a edificação requerida, por equipe técnica da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos do município de Tamboril. O presente laudo de vistoria técnica objetiva analisar por meio de inspeção visual as condições do edifício, identificando possíveis manifestações patológicas e suas consequências observadas. Além disso, aponta-se um diagnóstico conciso do estado do imóvel, provendo, deste modo, uma análise geral conclusiva.

Na vistoria foram efetuadas fotos/imagens das patologias identificadas para validar e conformar a inspeção visual e técnica realizada. A inspeção baseou-se na detecção visual de todas as manifestações patológicas presentes no imóvel, bem como a obtenção de informações da agressividade do ambiente que a circunda. Tal análise é feita em consonância com a normatização técnica presente na ABNT NBR16747/2020–INSPEÇÃO PREDIAL: Diretrizes, Conceitos, Terminologias e Procedimentos e com as orientações técnicas presentes no documento OT-003/2015-IBRAENG – Inspeção Predial e Auditoria Técnica Predial do Instituto Brasileiro de Auditoria de Engenharia.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Identificação

A edificação objeto do presente laudo de vistoria é o prédio destinado aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril através da Secretaria do Trabalho e Assistência Social. Este imóvel está localizado na Rua Joaquim Torres de Oliveiras, 271, Monte Azul, Tamboril – CE, 63750-000.

CARMELO NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA Nº 061913743-6
PROF. TÁRIFA 08/2022



Prefeitura de
Tamboril



Figura 1 – Localização

2.2 Objeto da inspeção

A edificação objeto da inspeção é uma residência destinada a renovação de aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril na sede urbana do município. O presente laudo objetiva observar as condições da residência para renovação de contrato de locação da residência entre o município e o proprietário do imóvel. Observa-se que a realização do laudo deve servir de parâmetros para as decisões a serem tomadas posteriormente pelos gestores do município.

A classificação da edificação foi feita de acordo com a Orientação Técnica OT-003/2015-IBRAENG – Inspeção Predial e Auditoria Técnica Predial.

Quanto ao tipo, ocupação e utilização: imóvel a serviço da Prefeitura Municipal de Tamboril para fins de aluguel social.

Quanto ao padrão e complexidade construtiva: **Padrão Baixo.**

Quanto à inspeção: **Nível 1.**

Durante a vistoria não foram disponibilizados quaisquer documentos que caracterize aspecto construtivo e sistema estrutural da edificação.

DANIEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA Nº 061913743-6
PORTARIA 108/2022



3. INVESTIGAÇÃO DOS SISTEMAS PREDIAIS

3.1 Estrutura

A estrutura da residência é composta por um único pavimento de pilares de concreto armado com cintas de amarração no topo da alvenaria de vedação. A edificação não possui laje ou vigas, exceto no banheiro, e sua cobertura é composta por telhado de madeira com telha cerâmica colonial.

Destaca-se que por a casa ter sua estrutura apoiada nas paredes sugere-se o acompanhamento constante dos surgimentos de fissuras, visto que as paredes de alvenaria são as principais responsáveis pela sustentação do telhado de madeira. As vigas de madeira que sustentam o telhado apresentam-se engastadas nas paredes e, dessa forma, favorecem o surgimento de patologias associadas a carga pontual exercida em um ponto, como verificado na Figura 2.



Figura 2 – Estrutura da casa

Durante a vistoria foram constatadas manchas de umidade na parede externa do banheiro; em sua laje, o reboco se apresenta com degradação do seu revestimento, devido umidade advinda do escoamento de água, por falta de impermeabilização. Assim, na alvenaria onde se localiza a pia da área de serviço também se apresenta desagregação do revestimento. De forma geral, essa patologia se mostrou mais evidente nos locais em que a umidade de condensação advém próximo a passagem e/ou contanto com água. Esses fatos podem ser denotados nas Figuras 3, 4, 5 e 6.



Figura 3 – Laje do banheiro



Figura 4 – Parede dormitório

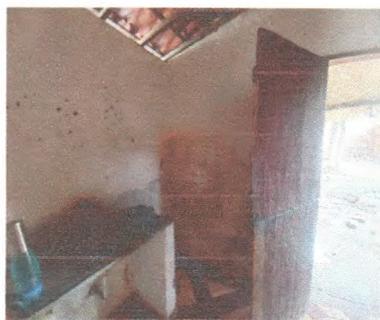


Figura 5 – Parede da cozinha

DANIEL NASCIMENTO C. DOS SANTOS
CREA Nº 051913743-6
PROF. 14/04/2022

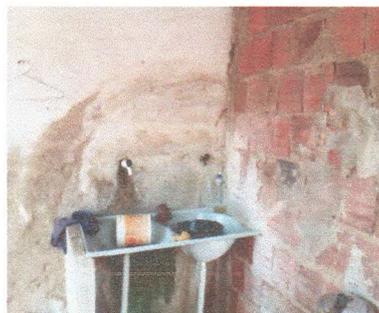


Figura 6 – Parede da área de serviço em degradação

3.2 Alvenaria, revestimentos e pisos

A alvenaria apresenta boas condições. Os revestimentos das paredes apresentam desagregações pontuais em locais em contato com umidade. Apenas o muro externo não constava o revestimento necessário para devido acabamento. O banheiro possui revestimento cerâmico em suas paredes. Esses fatos são mostrados nas Figuras 7 e 8.

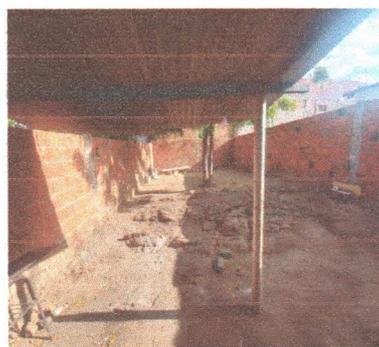


Figura 7 – Falta de revestimento no muro externo



Figura 8 – Banheiro revestimento cêramico parede completo



O piso do prédio é constituído por cerâmica, com rodapés completos e se apresenta em ótimo estado de conservação, como é evidenciado na Figura 9.



Figura 9 – Piso cerâmico com rodapés completos

3.3 Instalações elétricas

Durante a vistoria verificou-se que os pontos de iluminação e de tomada apresentavam pleno funcionamento de energia elétrica. Observou-se que os pontos de iluminação se encontram instalados nas paredes, conforme mostra a Figura 10. Nas instalações elétricas dos pontos de tomada e interruptores não foram encontradas patologias.



Figura 10 – Ponto de iluminação na parede

DANIEL NASCIMENTO C. DOS SANTOS
CREA Nº 61913743-6
PORTARIA 108/2022



3.4 Esquadrias

Durante a vistoria não foram constatadas patologias associadas as esquadrias que afetassem a funcionalidade destas.

De forma geral, as esquadrias, em sua maioria, possuem estado de conservação funcional, não apresentando nenhuma patologia evidente. Esses fatos podem ser observados nas Figuras 11 e 12.

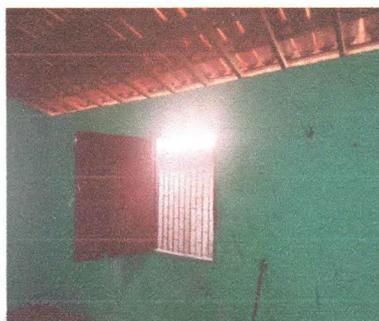


Figura 11 – Janela



Figura 12 – Porta

DANIEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA Nº 061913743-6
108/2022



3.5 Instalações hidrossanitárias

Na vistoria, observou-se que os aparelhos hidrossanitários presentes na edificação apresentavam conformidade física e de instalação adequados as normas técnicas. Esses fatos podem ser observados nas Figuras 13 e 14.



Figura 13 – Instalações hidrossanitárias banheiro



Figura 14 – Instalação hidrossanitárias cozinha



4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 250,00

5. ANEXOS

ART Nº

6. CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que o prédio em questão é uma residência simples que não possui patologias de grau alto aparentes. As ocorrências de patologias de grau baixo e que são comuns nas edificações da região, não comprometem a integridade da residência e, dessa forma, o local segue as diretrizes para um bom funcionamento. Recomenda-se apenas ter monitoramento adequado para que não haja patologias de graus mais elevados posteriormente. Assim verifica-se a conformidade da edificação para uso proposto.

Tamboril - CE, janeiro de 2023.

LAETEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA Nº 061913743-6
PORTARIA 108/2022