



Prefeitura de Tamboril



LAUDO TÉCNICO - PRÉDIO PARA ALUGUEL SOCIAL NO DISTRITO DE SUCESSO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL- CE



LAUDO TÉCNICO – PRÉDIO PARA ALUGUEL SOCIAL NO DISTRITO DE SUCESSO PELA PREFEITURA
MUNICIPAL DE TAMBORIL-CE

FEVEREIRO DE 2023

TAMBORIL/CE

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



SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES 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	3
3.1 Estrutura	3
3.2 Alvenaria, revestimentos e pisos	5
3.3 Instalações Elétricas	8
3.4 Esquadrias	10
3.5 Instalações Hidrossanitárias	11
5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCACÃO	13
6. ANEXOS	13
7. CONCLUSÃO GERAL	14

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



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em fevereiro 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 NBR 16747/2020 – 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 a aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril através da Secretaria de Trabalho e Assistência Social. Este imóvel está localizado na Travessa Livino Teixeira, Centro - Sucesso, 989, Tamboril – CE, 63650-000.



Figura 1 – Localização



2.2 Objeto da inspeção

O prédio objeto da inspeção é o prédio destinado a aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril no distrito de sucesso. O presente laudo objetiva observar as condições do prédio para avaliação da renovação do contrato da locação do prédio 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.

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 e sua cobertura é composta por telhado de madeira com telha cerâmica colonial, como verificado na Figura 2.

Não foram encontradas patologias associadas aos pilares de concreto armado ou outros elementos estruturais durante a vistoria. Apesar disso, notou-se que a deterioração de algumas paredes em sua parte inferior indica que a fundação apresenta pouca ou nenhuma impermeabilização, facilitando a percolação de água do solo em direção ascendente as paredes. Diante disso, é possível esperar que alguns agentes agressivos possam atacar a estrutura de concreto armado. Assim, é necessário que se mantenha o acompanhamento do surgimento e evolução de possíveis fissuras ou descobrimento da armadura.



Além disso, observa-se que se deve avaliar também pequenas fissuras nas paredes de sustentação do telhado, visto que essas são as responsáveis pela estabilidade da estrutura de madeira da cobertura, como pode-se denotar na Figura 3.



Figura 1 – Estrutura da casa



Figura 3 – Paredes de sustentação do telhado



3.2 Alvenaria, revestimentos e pisos

A alvenaria e revestimentos das paredes apresentavam manchas de umidade em diversas paredes do prédio, os agentes agressivos presentes na umidade advinda da fundação mal impermeabilizada se misturam com os compostos da pasta de cimento utilizada no revestimento das paredes, e assim, ocorrem reações químicas que levam a desagregação do revestimento cimentício. A desagregação se mostrou mais evidente em áreas úmidas, assim como em locais onde a umidade advinda da fundação se tornou mais evidente, ou seja, nas proximidades do piso. Além disso, notou-se que em um dos quartos, há um reparo com revestimento cimentício na parte inferior da parede de fachada, o que significa um reparo devido à falta de impermeabilização da fachada e da fundação. Tais fatos estão expostos nas Figuras 4, 5, 6 e 7.

Além observa-se que a pintura apresenta em vários pontos da edificação manchas relacionadas tanto a umidade presente.



Figura 4 – Paredes e teto com manchas de umidade



Figura 5 – Umidade advinda da fundação



Figura 6 – Revestimento cimentício de reparo em parede



Figura 7 – Parede com pintura manchada

O piso da edificação é constituído por piso cerâmico em todos os ambientes. Tais tipos predominantes de piso facilitam a limpeza e ainda diminuem a temperatura interna do ambiente e tem como característica um aspecto liso. Em geral o piso apresenta um ótimo estado de conservação.

Ademais, observa-se que o piso, em sua totalidade, não possui patologias aparentes. Os detalhes apontados podem ser conferidos nas Figuras 8, 9, 10 e 11.



Figura 8 – Piso cerâmico



Figura 9 – Piso cerâmico da sala e cozinha



Figura 10 – Piso cerâmico da cozinha



Figura 11 – Revestimento cerâmico do banheiro

3.3 Instalações Elétricas

Durante a vistoria verificou-se que a maioria os pontos de iluminação e de tomada apresentavam pleno funcionamento ininterrupto de energia elétrica. As grandes maiorias das luminárias presentes na edificação apresentavam instaladas nas paredes devido a ausência de forro ou laje.

Não foram constatadas outras patologias relacionadas as instalações elétricas durante a vistoria. Os fatos supracitados são denotados nas Figuras 12, 13, 14 e 15.



Figura 12 – Luminária de parede



Figura 13 – Ponto de iluminação em um dos quartos



Figura 14 – Ponto iluminação da área de serviço



Figura 15 – Ponto iluminação do banheiro

3.4 Esquadrias

Durante a vistoria não foram constatadas patologias associadas. Foram testadas sua funcionalidade. As esquadrias, em sua maioria, apresentavam estado de conservação funcional, não apresentando nenhuma patologia evidente, como mostram as Figuras 16, 17 e 18.



Figura 16 – Portão de entrada



Figura 17 – Porta de entrada



Figura 18 – Porta da cozinha

3.5 Instalações Hidrossanitárias

As instalações hidrossanitárias funcionavam com vazão adequada de água e com esgotamento sanitário eficiente e contínuo. Não foram constatadas patologias neste



sistema. Ademais, foi constatado que a pia da cozinha não possui torneira. Esses detalhes podem ser denotados nas Figuras 19, 20 e 21.



Figura 19 – Instalações hidrossanitárias: banheiro



Figura 20 – Pia da cozinha



Figura 21 – Pia da área de serviço



Figura 22 - Chuveiro

5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 250,00

6. ANEXOS

ART Nº CE20231162742



7. CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que a edificação objeto do presente laudo apresenta patologias recorrentes a maioria das edificações presentes na região. As patologias identificadas durante a vistoria que mais chamaram atenção foram nos revestimentos de parede devido a umidade excessiva advinda da fundação. Assim, embora constate-se a deterioração do aspecto estético da pintura na parte inferior das paredes, os sistemas prediais da edificação apresentam pleno funcionamento. Dessa forma, a edificação apresenta conformidade para o uso proposto.

Tamboril, fevereiro de 2023.