



Prefeitura de Tamboril

Mauro Cavalcante A. Junior
MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4

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




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



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	4
3.1. Estrutura	4
3.2. Alvenaria, revestimentos e pisos	5
3.3. Instalações elétricas	7
3.4. Esquadrias	8
3.5. Instalações hidrossanitárias	9
4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO	11
5. ANEXOS	11
6. CONCLUSÃO GERAL	11


MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em julho de 2023 foi realizada a vistoria a edificação requerida, por equipe técnica da Secretaria da 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 a aluguel para fins de funcionamento como base de alojamento para operadores de maquinários pela Prefeitura Municipal de Tamboril através da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos. Este imóvel está localizado na Rua José Leandro de Melo, Bairro Conjunto José Mota, 398, Tamboril – CE, 63750-000.


MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Figura 1 - Localização

2.2. Objeto da inspeção

A edificação objeto da inspeção é uma residência destinada a aluguel para fins de funcionamento como base de alojamento para operadores de maquinários. 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.


MAURO CAVALCANTE R. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



3. INVESTIGAÇÃO DOS SISTEMAS PREDIAIS

3.1. Estrutura

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. Ademais, a maioria das paredes se encontra em um ótimo grau de conservação, como também.

Notou-se em uma das salas a presença de uma viga de madeira utilizada para iluminação e sustentação do forro de PVC. Assim é necessário que se observe constantemente a estabilidade da viga e do forro, pois esta instalação está em desacordo com o preconizado pela ABNT para instalação de forro e de iluminação.



Figura 2 – Teto

Mauro Cavalcante A. Junior
MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Figura 3 – Detalhes do teto

3.2. Alvenaria, revestimentos e pisos

A alvenaria e revestimentos das paredes apresentavam poucas manchas de umidade em algumas 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 locais onde a umidade advinda da fundação se tornou mais evidente, ou seja, nas proximidades do piso. Além disso, notou-se a desagregação do revestimento na parte externa da edificação, no recuo posterior (muro) da mesma. Tais fatos estão expostos nas Figuras 3 e 4.

Observa-se que a pintura apresenta manchas relacionadas a umidade presente em alguns pontos da edificação. Além disso, observa-se desagregação da pintura em um processo que surgem bolhas de ar que provocam a desagregação da mesma em tais pontos do ambiente. As tintas podem formar bolhas por causa da umidade sobre a cobertura. Isto pode ter ocorrido por causa da capacidade limitada de adesão, tenha sido aplicada em uma superfície esfarelada ou suja que tenha comprometido a adesão da tinta ou não tenha tido tempo suficiente para secar.

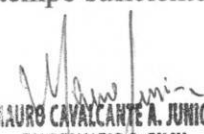

MAURO CAVACANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Figura 4 – Manchas no revestimento



Figura 5 – Detalhes e revestimento

O piso da edificação é constituído por piso cerâmico. Tal tipo de piso facilita a limpeza e ainda diminui a temperatura interna do ambiente e tem como característica um aspecto liso. Em geral o piso apresenta um ótimo estado de conservação.


MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



3.3 Instalações elétricas



Figura 6 - Tomada e ponto de iluminação



Figura 7 – Arandela

Mauro Cavalcante A. Junior
MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Figura 8 - Arandela

3.3. 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.



Figura 9 – Portão de entrada

Mauro Cavalcante A. Junior
MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Figura 10 - Porta de um dos cômodos

3.4. Instalações hidrossanitárias

Na vistoria, observou-se que os aparelhos hidrossanitários presentes no banheiro apresentavam conformidade física e de instalação adequados as normas técnicas.



Figura 11 – Instalações hidrossanitárias banheiro

Mauro Cavalcante A. Junior
MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Figura 12 - Instalações hidrossanitárias banheiro



Figura 13 – Instalações hidrossanitárias banheiro


MAURO CAVALCANTE R. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061900436-4



4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 300,00

5. ANEXOS

ART Nº CE202331272570

6. 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 as desagregações do revestimento de uma parede devido a umidade excessiva advinda da fundação. Recomenda-se o reparo dos revestimentos desagregados mostrados nas Figuras 4, 5 e 6. Embora se constate a pouca deterioração do aspecto estético da pintura, os sistemas prediais da edificação apresentam pleno funcionamento. Assim a edificação apresenta conformidade para o uso proposto.

Tamboril - CE, setembro de 2023.


MAURO CAVALCANTE A. JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 061990436-4



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

1. Responsável Técnico

MAURO CAVALCANTE ALVES JUNIOR
 Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0619904364
 Registro: 353111CE

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL**
RUA GERMINIANO RODRIGUES DE FARIAS
 Complemento:
 Cidade: **TAMBORIL**

Bairro: **SÃO PEDRO**
 UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.705.817/0001-04**
 Nº: **S/N**
 CEP: **63750000**
 ART Vinculada: **CE20231177314**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
 Valor: **R\$ 500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
 Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOSÉ LEANDRO DE MELO

Nº: **398**

Complemento:

Bairro: **CONJUNTO JOSÉ MOTA**

Cidade: **TAMBORIL**

UF: **CE**

CEP: **63750000**

Data de Início: **04/09/2023**

Previsão de término: **11/09/2023**

Coordenadas Geográficas: **-4.833545, -40.330446**

Finalidade: **Outro**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL**

CPF/CNPJ: **07.705.817/0001-04**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un
16 - Execução		
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE PRÉDIO ALUGADO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS (SEINFRA) DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-CE.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

TAMBORIL, 04 de SETEMBRO de 2023
 Local data

Mauro Cavalcante Alves Junior
 MAURO CAVALCANTE ALVES JUNIOR - CPF: 072.019.553-57
João Victor Martins da Silva
 PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL - CNPJ: 07.705.817/0001-04

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
 * O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 96,62** Registrada em: **04/09/2023** Valor pago: **R\$ 96,62** Nosso Número: **8216415987**

