



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

MARÇO DE 2024

TAMBORIL/CE

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 367415CE



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	7
3.4 Esquadrias	8
3.5 Instalações hidrossanitárias	8
5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO	10
6. ANEXOS	10
7. CONCLUSÃO GERAL	10

Jose Victor Maga Silva
Eng. Arquiteto Civil
CREA 361415CF



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em março de 2024 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 Rua Jardim América, Centro - Sucesso, Tamboril – CE, 637650-000.



Figura 1 – Localização

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 061415CE



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 para contratação 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 e 4.



Figura 2 – Estrutura da casa



Figura 3 – Estrutura da casa

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 361415CE

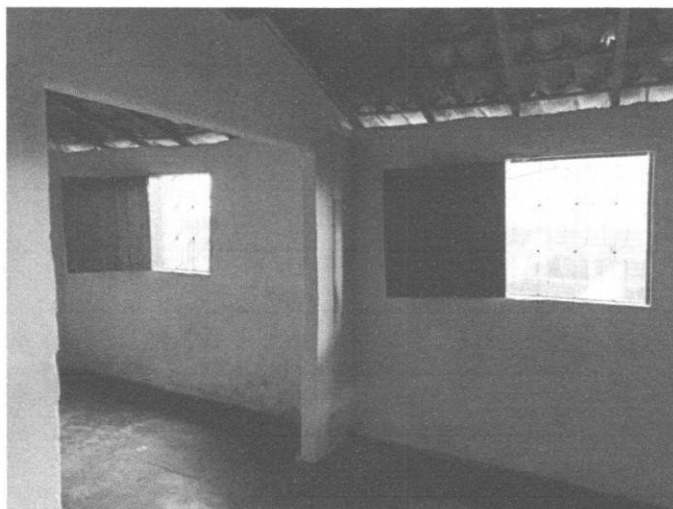


Figura 4 – Paredes de sustentação do telhado

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. Tais fatos estão expostos nas Figuras 5 e 6.

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

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 361415CE

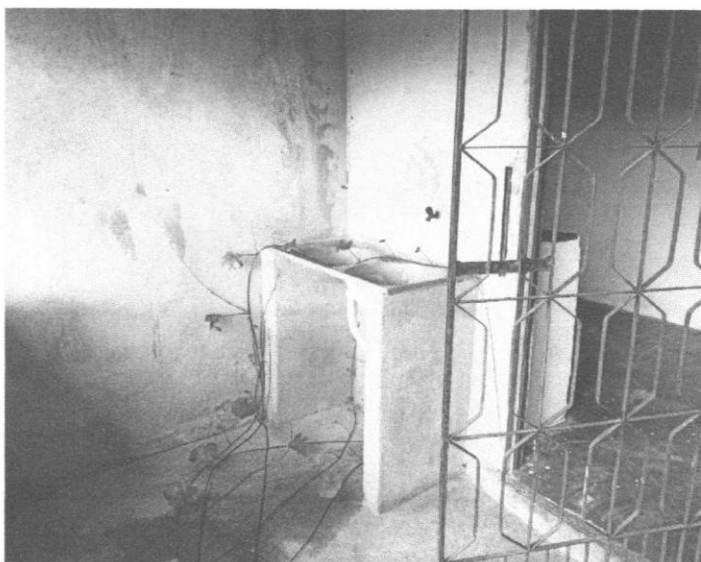


Figura 5 – Parede com manchas de umidade

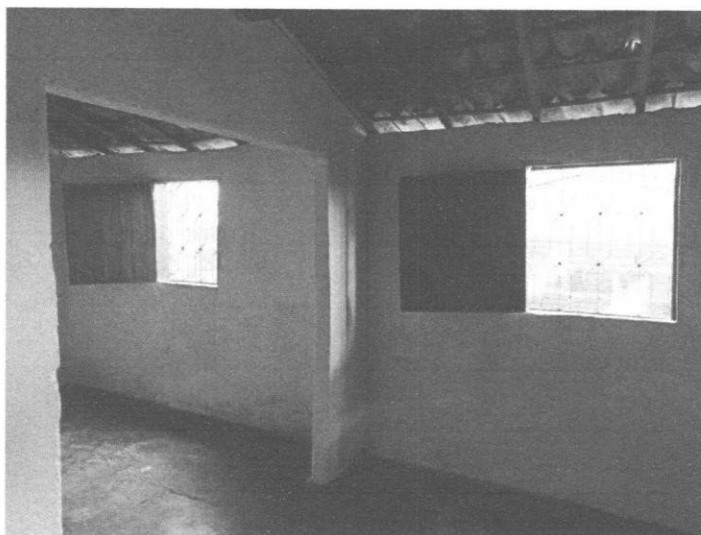


Figura 6 – Umidade advinda da fundação

O piso da edificação é constituído por piso cimentício em todos os ambientes, conforme Figura 7.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 261415CE



Figura 7 – Piso cimentício

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. A grande maioria das luminárias presentes na edificação apresentavam instaladas no madeiramento da cobertura ou nas paredes devido à ausência de forro ou laje.

Não foram constatadas outras patologias relacionadas as instalações elétricas durante a vistoria. Os fatos supracitados são denotados na Figura 8.

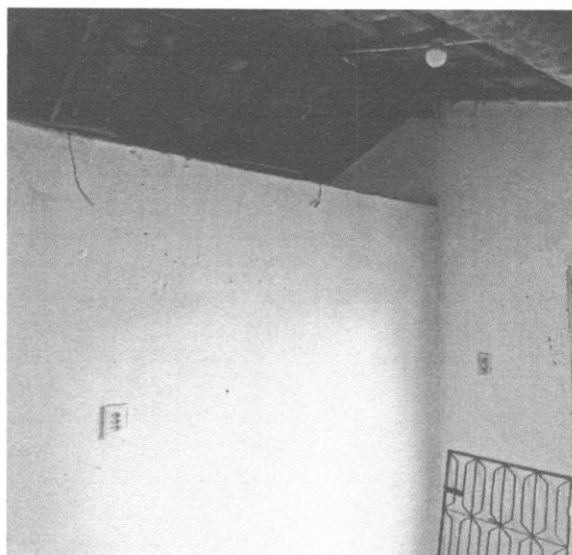


Figura 8 – Ponto de iluminação e tomadas

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 361415CE



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 mostra a Figura 9.



Figura 9 – Porta 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 10, 11 e 12.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 061415CE



Figura 10 – Instalações hidrossanitárias: banheiro



Figura 11 – Instalações hidrossanitárias: cozinha

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 301415CE



Figura 12 – Instalações hidrossanitárias: lavanderia

5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 250,00

6. ANEXOS

ART N° CE20241387995

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 à umidade excessiva advinda da fundação. Assim, embora se constate 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-CE, março de 2024.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 561415CE