

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL/CE

SECRETÁRIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS



Prefeitura de Tamboril



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



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

AGOSTO DE 2024

TAMBORIL-CE


ANTÔNIA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE Nº 361120
PORTARIA GP Nº 146-C/2024



SUMÁRIO

1.0 INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO De INVESTIGAÇÃO	3
2.0 caracterização do imóvel	3
2.1 IDENTIFICAÇÃO	3
2.2 objeto da inspeção	4
3.0 investigação dos sistemas prediais.....	4
3.1 estrutura	4
3.2 alvenaria, revestimentos e piso	6
3.3 instalações elétricas	8
3.4 esquadrias	9
3.5 instalações hidrossanitárias	10
4.0 definição do valor para locação	12
5.0 anexos.....	13
6.0 conclusão geral	14


ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE N° 361120
PORTARIA GP N°146-C/2024



1.0 INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em agosto 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 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.

2.0 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 IDENTIFICAÇÃO

A edificação objeto do presente laudo de vistoria é o prédio destinado a aluguel social pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social através da Prefeitura Municipal de Tamboril. Este imóvel está localizado na Rua José Brisio de Melo, 140, Vila São Pedro, Tamboril-CE, 63750-000.


ANTÔNIA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE N° 361120
PORTARIA GP N°146-C/2024



Figura 1 - Localização do objeto deste laudo

2.2 OBJETO DA INSPEÇÃO

A edificação objeto da inspeção é um prédio destinado a aluguel social pela Secretária do Trabalho e Assistência Social, através da Prefeitura Municipal de Tamboril na sede urbana do município. O presente laudo objetiva observar as condições do imóvel para contratação 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.

3.0 INVESTIGAÇÃO DOS SISTEMAS PREDIAIS

3.1 ESTRUTURA

Trata-se de uma residência térreo. Na qual conta com uma estrutura de concreto armado, sustentadas por pilares de concreto e cintas de amarração no topo da alvenaria



de vedação. A cobertura é formada por lajes e vigas em alguns dos ambientes, e com telhado de madeira com telhas cerâmicas nos demais locais. Destaca-se que não foram observadas patologias na estrutura em questão.

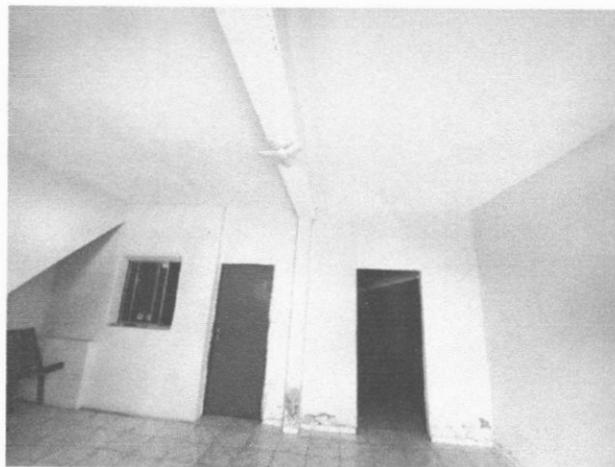


Figura 2 – Estrutura com laje



Figura 3 – Estrutura com telha cerâmica





3.2 ALVENARIA, REVESTIMENTOS E PISO

As paredes do prédio apresentam manchas de umidade em várias áreas, evidenciando problemas na alvenaria e nos revestimentos. A umidade, proveniente de uma fundação mal impermeabilizada, traz consigo agentes agressivos que, ao entrarem em contato com os compostos da pasta de cimento utilizada no revestimento das paredes, desencadeiam reações químicas que resultam na desagregação do revestimento cimentício. Esse fenômeno é mais pronunciado em áreas úmidas, especialmente nas proximidades do piso, onde a umidade da fundação se torna mais aparente.

Além disso, foi identificado em um dos quartos um reparo na parte inferior da parede de fachada, onde foi utilizado revestimento cimentício. Esse reparo indica uma tentativa de corrigir problemas decorrentes da falta de impermeabilização tanto da fachada quanto da fundação. Essas condições estão ilustradas nas Figuras 5, 6 e 7.

Observou-se que a pintura apresenta manchas em vários ambientes, associadas à presença de umidade. No entanto, não foram identificadas trincas, deslocamentos no revestimento cerâmico, nem fissuras ou desagregações no revestimento cimentício das paredes. A alvenaria de tijolo cerâmico está em conformidade com os padrões de construção, com paredes alinhadas e prumo adequado. As Figuras 8 e 9 ilustram a boa conservação dos revestimentos. Destaca-se ainda que piso do prédio é constituído todo em cerâmica.



Figura 5 – Revestimento argamassado com manchas de umidade



Figura 6 – Revestimento argamassado com manchas de umidade



Figura 7 – Revestimento argamassado com manchas de umidade



Figura 8 – Piso cerâmico



Figura 9 – Piso cerâmico

3.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Durante a vistoria, constatou-se que todos os pontos de iluminação e tomadas estavam funcionando perfeitamente, sem interrupções no fornecimento de energia elétrica. Observou-se, porém, que nem todos os pontos de iluminação estavam instalados nas paredes. Nas instalações elétricas das tomadas, não foram identificadas patologias ou irregularidades.



Figura 10 – Pontos de iluminação



Figura 11 – Ponto de tomada e interruptor duplo

3.4 ESQUADRIAS

Durante a vistoria, não foram identificadas patologias associadas ao sistema de esquadrias. A funcionalidade dos elementos foi testada e confirmada. As esquadrias, em sua maioria, estavam em bom estado de conservação, sem sinais de patologias visíveis. As janelas do pavimento, feitas de alumínio, oferecem boa iluminação natural ao ambiente e funcionam adequadamente para os usuários.



Figura 12 – Porta dormitórios

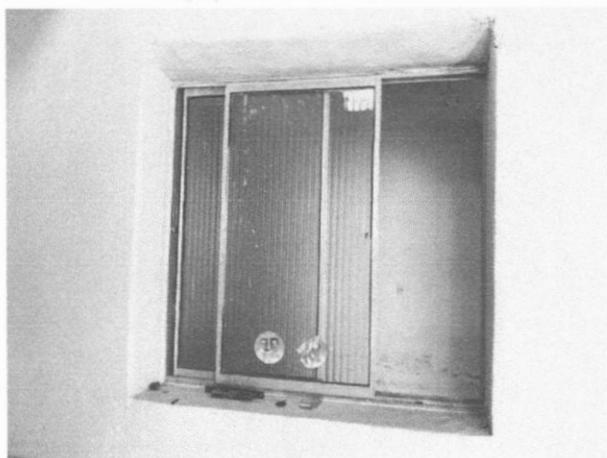


Figura 13 – Janela de alumínio e vidro

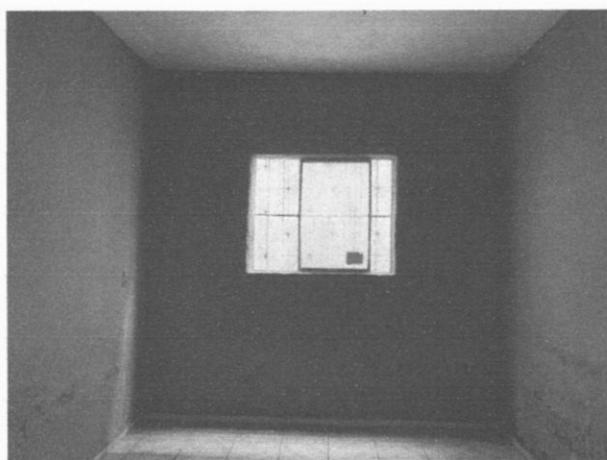


Figura 14 – Janela de alumínio e vidro

3.5 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

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



Figura 15 - Instalações hidrossanitárias do banheiro



Figura 16 - Instalações hidrossanitárias da cozinha



4.0 DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO SOCIAL

DA FUNDAMENTAÇÃO:

É dever e obrigação do Órgão Gestor da Política Municipal de Assistência Social, que operacionaliza o Sistema Único de Assistência Social – SUAS, ofertar e assegurar aos seus usuários e benefícios eventuais, os quais são amparados legalmente através da Constituição Federal de 1988, Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, e Lei Municipal nº038/2014. Neste caso em específico, este credenciamento objetiva promover acesso democrático de locação de imóveis para famílias que são contempladas pelo benefício eventual Aluguel Social, as quais encontram-se temporariamente desamparadas.

O aluguel social é um benefício garantido por Lei para famílias que se enquadrem nos critérios apresentados na Lei nº 8.742/93 (Lei Orgânica da Assistência Social), garantindo moradia digna a seus familiares, após passar por avaliação da equipe técnica da Secretaria de Trabalho e Assistência Social, seguido de parecer social relatando a situação de vulnerabilidade, determinando assim a família apta a receber o referido benefício por 06 (seis) meses, onde o mesmo pode ser prorrogado por decisão do Conselho Municipal de Assistência Social.

Desta forma, a Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social objetiva promover um processo democrático de locação de imóveis para a família contemplada pelo benefício legal, e até mesmo outras famílias que possam ser futuramente enquadradas dentro dos critérios apresentados na Lei nº 8.742/93, sendo amparado pela Lei Municipal nº038/2014, anexada neste mesmo processo.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

O art.74, inciso V, da Lei 14.133/2021 estatui que o processo de dispensa de licitação seja instruído por aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. No que concerne ao presente processo, registra-se que o imóvel esta adaptado para as necessidades específicas do programa desenvolvido em suas instalações, foi apresentado este laudo de vistoria pela Secretária de Infraestrutura e Serviços Públicos onde não se constatou nenhum problema estrutural do imóvel, sendo uma residência simples que não possui patologias aparentes e segue todas as diretrizes para um bom funcionamento.

Logo, o preço considerando que as condições para execução do objeto são universais e, dar-se-á em igualdade de condições e o preço a ser pago será o mesmo para todos os interessados e a Secretária de Trabalho e Assistência Social concedera benefício no



valor máximo de 35% (trinta e cinco por cento) do salário mínimo vigente conforme estabelecido na Lei Municipal nº038/2014.

Logo, o preço auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico financeiro entre locatário e administração pública, para que a aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses dos contratantes. O valor do aluguel não poderá ser discrepante maior as avaliações mercadológicas da região, nem tão pouco poderá haver enriquecimento ilícito por parte do poder público pagando aluguéis muito baixos.

O preço pactuado é aceito por ambas as partes, por se encontrar dentro do valor de mercado, com o valor de R\$ 250,00 (Duzentos e cinquenta reais) mensais, sendo inferior ao valor avaliado, valor de mercado R\$300,00 havendo assim, vantagem para a

IMÓVEL A	IMÓVEL B	IMÓVEL C	LAUDO	PREÇO MÉDIO
R\$350,00	R\$ 300,00	R\$250,00	R\$250,00	R\$ 300,00

Administração, conforme se destaca:

Que se chegou ao preço médio da seguinte forma:

- IMÓVEL A: Proposta de locação de imóvel no Bairro Vila São Pedro no valor de R\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta reais) com 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala e 1 cozinha, sem área externa com patologia em sua estrutura, assim não atendendo os requisitos necessários para contratação.
- IMÓVEL B: Proposta de locação de imóvel no Bairro Vila São Pedro no valor de R\$ 300,00 (Trezentos e cinquenta reais) com 1 quarto, 1 banheiro, 1 sala e 1 cozinha, com área externa, dos quais não atendem os requisitos necessários.
- IMÓVEL C: Proposta de locação de imóvel no Bairro Vila São Pedro no valor de R\$ 250,00 (Trezentos e cinquenta reais) com 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, com área externa dos quais atendem os requisitos necessários.

Valor do contrato: R\$ 250,00

5.0 ANEXOS


ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE N° 361120
PORTARIA GP N°146-C/2024



ARTN°CE20241476144

6.0 CONCLUSÃO GERAL

Conclui-se que, apesar das manchas de umidade observadas em várias paredes do prédio, a edificação possui condições adequadas para o uso proposto pela Prefeitura Municipal de Tamboril/CE. O prédio atende aos requisitos de segurança, conforto, funcionalidade dos sistemas prediais e está localizada na sede do município. Ressalta-se, no entanto, a importância de solucionar os problemas de revestimento predial descritos neste laudo, a fim de garantir o bom estado de serviço da edificação, bem como a necessidade de manutenção periódica. Em resumo, os sistemas prediais analisados neste laudo demonstraram funcionamento adequado para os usuários da edificação.

Tamboril - CE, agosto de 2024.


ANTOMA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE N° 361120
PORTARIA GP N°146-C/2024

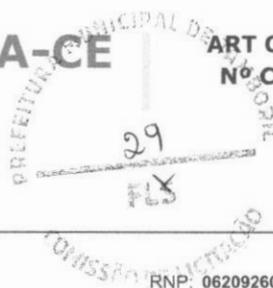


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20241476144

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



INICIAL

1. Responsável Técnico

ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES
 Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **0620926082**
 Registro: **361120CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL** CPF/CNPJ: **07.705.817/0001-04**
RUA GERMINIANO RODRIGUES DE FARIAS Nº: **S/N**
 Complemento: **Bairro: SÃO PEDRO**
 Cidade: **TAMBORIL** UF: **CE** CEP: **63750000**

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 BRISIO DE MELO Nº: **140**
 Complemento: **Bairro: SÃO PEDRO**
 Cidade: **TAMBORIL** UF: **CE** CEP: **63750000**
 Data de Início: **01/08/2024** Previsão de término: **13/08/2024** Coordenadas Geográficas: **-4.828421, -40.318208**
 Finalidade: **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 IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA JOSÉ BRISIO DE MELO, 140, SÃO PEDRO, TAMBORIL-CE. A SERVIÇO DA SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO PARA FINS DE ALUGUEL SOCIAL.

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

Antonia Edna Jorge Rodrigues
ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE Nº 361120
PORTARIA GP Nº 146-C/2024

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Tamboril, *13* de *agosto* de *2024*
 Local data

ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES - CPF: 609.185.143-80
JESSICA RAYANE DA SILVA Assinado de forma digital por JESSICA RAYANE DA SILVA
GOMES.05189542343 GOMES.05189542343
 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.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 99,64** Registrada em: **13/08/2024** Valor pago: **R\$ 99,64** Nosso Número: **8217279712**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: d96Y0
 Impresso em: 14/08/2024 às 08:23:29 por: ip: 191.7.192.134

