

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL/CE

SECRETARIA 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

SETEMBRO DE 2024

TAMBORIL-CE

Antoma
ANTOMA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE N° 361120
PORTARIA GP N°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	5
3.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	7
3.4 ESQUADRIAS	8
3.5 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	9
4.0 DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO	9
5.0 ANEXOS	11
6.0 CONCLUSÃO GERAL	11

Antonia Edna Jorge Rodrigues
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 setembro de 2024, foi realizada a vistoria da edificação requerida por uma equipe técnica da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos do município de Tamboril. O presente laudo de vistoria técnica tem como objetivo analisar as condições do edifício por meio de inspeção visual, identificando possíveis manifestações patológicas e suas respectivas consequências. Além disso, apresenta um diagnóstico claro sobre o estado do imóvel, fornecendo uma análise conclusiva geral.

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 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, S/N, Vila São Pedro, Tamboril-CE, 63750-000.



Figura 1 – Localização do imóvel

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



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

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 2 – Estrutura prédio



Figura 3 – Estrutura do prédio com telha colonial

3.2 ALVENARIA, REVESTIMENTOS E PISO

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 4 e 5.

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

Não foram observadas trincas ou qualquer tipo de deslocamento do revestimento cerâmico, assim como nenhuma fissura ou desagregação do revestimento cimentício da parede. Observa-se que em algum dos cômodos existe apenas o contrapiso, sem revestimento cerâmico. A alvenaria de tijolo cerâmico apresentava conformidade de construção com paredes alinhadas e com prumo adequado. As figuras 6 e 7 demonstram a conservação dos revestimentos.



Figura 4 – Revestimento parede com manchas de umidade



Figura 5 – Revestimento parede com mancha de umidade



Prefeitura de
Tamboril



Figura 6 – Piso cerâmico



Figura 7 – Contrapiso de um dos cômodos

3.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Durante a vistoria verificou-se que todos os pontos de iluminação e de tomada apresentavam pleno funcionamento ininterrupto de energia elétrica. Observou-se que os pontos de iluminação não estão todos instalados nas paredes. Nas instalações elétricas dos pontos de tomada não foram encontradas patologias.


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



Prefeitura de
Tamboril

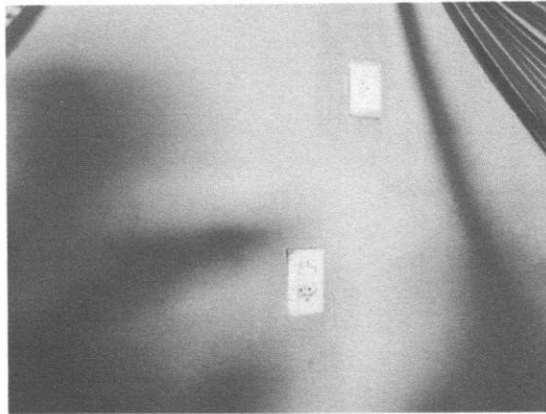


Figura 8 – Pontos de tomadas e interruptor simples



Figura 9 – Ponto de tomada e interruptor duplo

3.4 ESQUADRIAS

Durante a vistoria não foram constatadas patologias associadas. Foram testadas sua funcionalidade. As esquadrias existentes, apresentavam estado de conservação funcional, não apresentando nenhuma patologia evidente.

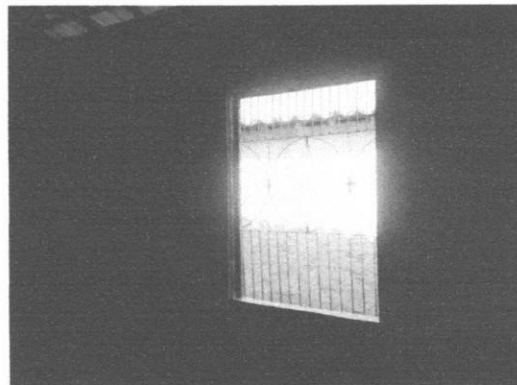


Figura 10 – Janela sala principal

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



3.5 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

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

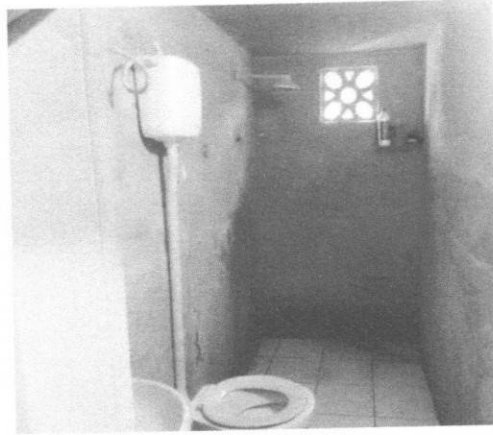


Figura 11 - Instalações hidrossanitárias banheiro



Figura 12 - Instalações hidrossanitárias cozinha

4.0 DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

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 beneficiários 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.

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



**Prefeitura de
Tamboril**



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.

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 Administração, conforme se destaca:

Antônia Edna Jorge Rodrigues
ANTÔNIA EDNA JORGE RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA - CE Nº 361120
PORTARIA GP Nº146-C/2024



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

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\$ 300,00 (Trezentos e cinquenta reais) com 1 quarto, 1 banheiro, 1 sala e 1 cozinha, sem área externa, sem revestimento cerâmico apenas contrapiso.
- IMÓVEL B: Proposta de locação de imóvel no Bairro Vila São Pedro no valor de R\$ 250,00 (Trezentos e cinquenta reais) com 2 quarto, 1 banheiro, 1 sala e 1 cozinha, com área externa, dos quais atendem os requisitos necessários.
- IMÓVEL C: Proposta de locação de imóvel no Bairro Vila São Pedro no valor de R\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta reais) com 3 quartos, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, com área externa dos quais não atendem os requisitos necessários.

Valor do contrato: 250,00

5.0 ANEXOS

ARTN°CE20241489235

6.0 CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que apesar das manchas de umidade observadas em várias paredes, a edificação possui as condições adequadas para o uso proposto pela prefeitura municipal de Tamboril/CE. O prédio atende aos requisitos de segurança, conforto, funcionabilidade dos sistemas prediais e está localizado 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 demonstram funcionamento adequado para os usuários da edificação.

Tamboril - CE, setembro de 2024.


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