

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

OUTUBRO DE 2024

TAMBORIL-CE

ANTONIA EDNA DOS ROdrigues
E CENHEIRA VIL
CREA - CE Nº 361120
POSSUI A GPM 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	11
4.0 DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO	11
5.0 ANEXOS	13
6.0 CONCLUSÃO GERAL.....	13

1.0 INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em outubro 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 Leandro de Melo, S/N, Monte Castelo, Tamboril-CE, 63750-000.



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 I.**

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 possui cobertura composta por telhado de madeira com telha cerâmica colonial. O madeiramento, caibros, ripas e linhas, assim como as telhas são novos. Porém, destaca-se que a casa tem sua estrutura apoiada nas paredes. As vigas de madeira que sustentam o telhado apresentam-se engastadas nas paredes e, dessa forma, favorecem o surgimento de patologias associadas a carga pontual exercida em um ponto, como verificado na Figura 2, 3 e 4.



Prefeitura de
Tamboril



Figura 2 – Estrutura prédio com telha colonial



Figura 3 – Estrutura do prédio com telha colonial



Figura 4 – Estutura

EDUARDO DE ALMEIDA RODRIGUES
CÂMERA CIVIL
CE Nº 361120
BRASIL, 16/08/2024

3.2 ALVENARIA, REVESTIMENTOS E PISO

As paredes de alvenaria e seus revestimentos apresentam manchas de umidade em várias partes do imóvel. Os agentes agressivos presentes na umidade, provavelmente causada pela impermeabilização deficiente da fundação, reagem com os compostos da pasta de cimento utilizada no revestimento, resultando em reações químicas que provocam a desagregação do revestimento cimentício. Esse processo é mais evidente em áreas úmidas, especialmente próximas ao piso, onde a umidade ascendente da fundação é mais perceptível. Além disso, em várias áreas da edificação, a pintura apresenta manchas visivelmente associadas à presença de umidade.

Não foram observadas trincas ou qualquer tipo de destacamento do revestimento cerâmico, assim como nenhuma fissura ou desagregação do revestimento cimentício da parede. A alvenaria de tijolo cerâmico apresentava conformidade de construção com paredes alinhadas e com prumo adequado.



Figura 5 – Revestimento parede



Figura 6 – Revestimento parede com mancha de umidade



Prefeitura de
Tamboril



Figura 7 – Revestimento paredes da lavanderia



Figura 8 – Revestimento parede com manchas de umidade



Figura 9 – Revestimento paredes e piso

ANTONIA EDNA SOUSA RODRIGUES
ENFERMEIRA JUVIL
CELEST. LE Nº 367130
PORT. REG. GP Nº 145-0/2024



Figura 10 – Piso cerâmico



Figura 11 – Piso e revestimento cerâmico

3.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Durante a vistoria verificou-se que todos os pontos de iluminação e de tomada apresentam pleno funcionamento ininterrupto de energia elétrica. Observou-se que os pontos de iluminação não estão todos instalados nas paredes.



Figura 12 – Ponto de tomada



Figura 13 – Ponto de iluminação

3.4 ESQUADRIAS

Durante a vistoria, não foram identificadas patologias associadas às esquadrias. Sua funcionalidade foi testada, e a maioria das esquadrias apresenta bom estado de conservação, sem evidências de anomalias ou defeitos.



Figura 14 – Portas e janela dormitório

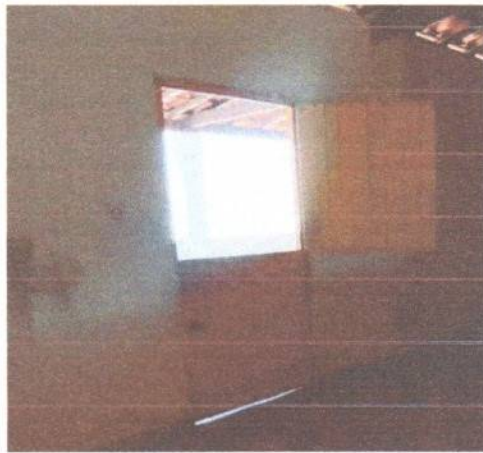


Figura 15 – Porta cozinha



Figura 16 – Janela fachada

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 17 - Instalações hidrossanitárias banheiro

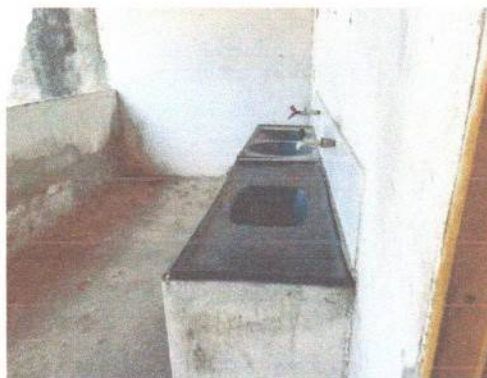


Figura 18 - Instalações hidrossanitárias lavanderia

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 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 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.

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 283,33 havendo assim, vantagem para a Administração, conforme se destaca:

ANTONIO ESTANISLAU RODRIGUES
PROCURADOR MUNICIPAL
CNPJ Nº 13.641.920
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL
RUA DA LIBERDADE Nº 146 - FONE 412024

IMÓVEL A	IMÓVEL B	IMÓVEL C	LAUDO	PREÇO MÉDIO
R\$200,00	R\$400,00	R\$250,00	R\$250,00	R\$283,33

Que se chegou ao preço médio da seguinte forma:

- IMÓVEL A: Proposta de locação de imóvel no Bairro Monte Castelo no valor de R\$ 200,00 (Duzentos reais) com 1 quartos, 1 banheiro, 1 sala e sem área para cozinha ou externa, assim não atendendo
- IMÓVEL B: Proposta de locação de imóvel no Bairro Monte Castelo no valor de R\$ 400,00 (Quatrocentos reais) com 3 quartos, 2 banheiros, 1 sala e 1 cozinha, com área externa, dos quais não atendem os requisitos necessários.
- IMÓVEL C: Proposta de locação de imóvel no Bairro Monte Castelo 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: 250,00

5.0 ANEXOS

ART N° CE 20241519958

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, funcionalidade 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, outubro de 2024.



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20241519958

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

FLS

1. Responsável Técnico

ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES
Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 0620926082
Registro: 361120CE

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

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: S/N

Complemento:

Bairro: MONTE CASTELO

Cidade: TAMBORIL

UF: CE

CEP: 63750000

Data de Início: 15/10/2024

Previsão de término: 22/10/2024

Coordenadas Geográficas: -4.834228, -40.328319

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 LEANDRO DE MELO, MONTE CASTELO, 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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Tamboril, 22 de outubro de 2024

Local

data

Antonia Edna Jorge Rodrigues

ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES
E. CIVIL

REGISTRO Nº 361120
CPF Nº 609.185.143-80

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: 22/10/2024

Valor pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 8217411686

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 1z48C
Impresso em: 22/10/2024 às 14:38:45 por: , ip: 191.7.202.132

www.crea.org.br
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@crea.org.br
Fax: (85) 3453-5804

CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Ceará

