

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL/CE

SECRETÁRIA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS



# Prefeitura de Tamboril



LAUDO TÉCNICO- PRÉDIO DE ALUGUEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO PARA PACIENTES EM FORTALEZA DO MUNÍCIPIO DE TAMBORIL.



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

NOVEMBRO DE 2024

TAMBORIL-CE

ANTONIA EDNA JOGUA 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 .....	7
3.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....	9
3.4 ESQUADRIAS .....	11
3.5 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS .....	13
4.0 DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO .....	14
5.0 ANEXOS .....	18
6.0 CONCLUSÃO GERAL .....	20



## 1.0 INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em novembro 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 para funcionamento Casa de Apoio para pacientes em Fortaleza, pela Prefeitura Municipal de Tamboril, através da Secretária de Saúde. Este imóvel está localizado na Avenida Domingos Olímpio, 1777, Benfica, Fortaleza, Ceará, 60015-103.



Figura 1 – Localização do objeto deste laudo



## 2.2 OBJETO DA INSPEÇÃO

A edificação objeto da inspeção é um prédio destinado a aluguel para funcionamento da Casa de Apoio para pacientes, pela Prefeitura Municipal de Tamboril na sede urbana do município de Fortaleza. O presente laudo objetiva observar as condições do imóvel 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.

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 do prédio é composta por dois pavimentos sendo o primeiro de pilares de concreto armado com cintas de amarração no topo da alvenaria de vedação. A edificação possui laje, bem executada, com espessura e armadura adequadas, sem fissuras visíveis, descolamento do revestimento ou infiltrações. O acabamento da superfície da laje é uniforme e sem imperfeições, como rachaduras ou desníveis. A cobertura da laje é composta por telhado de madeira e telha cerâmica colonial. Durante a vistoria não foram constatadas patologias aparentes.

No segundo pavimento, é um sobrado composto de pilares de concreto armado com cintas de amarração no topo da alvenaria de vedação. A edificação é composta por



laje no térreo e no andar superior é composta com cobertura de madeira e telha cerâmica colonial. Não foi identificado patologia.



*Figura 2 – Estrutura prédio laje do segundo pavimento*



*Figura 3 – Estrutura do prédio primeiro pavimento térreo*



*Figura 4 – Estrutura do prédio com telha colonial segundo pavimento*



Figura 5 – Estrutura do prédio primeiro pavimento



Figura 6 – Estrutura do prédio em laje, primeiro pavimento



Figura 7- Estrutura do segundo pavimento

### 3.2 ALVENARIA, REVESTIMENTOS E PISO

A alvenaria apresenta boas condições, assim como revestimento das paredes internas está em bom estado. O piso interno do prédio é constituído todo em cerâmica, não apresentando nenhuma patologia aparente. Não foram observadas trincas ou qualquer tipo de deslocamento do revestimento cerâmico das paredes e piso, 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. As figuras abaixo demonstram a conservação dos revestimentos. Em todo o pavimento externo observa-se a presença de contrapiso de concreto. Não foram constatadas patologias relacionadas ao piso.



*Figura 8 – Revestimentos paredes*



*Figura 9 – Revestimentos paredes e piso*



Figura 10 – Revestimentos paredes dormitórios



Figura 11 – Revestimento paredes e piso



Figura 12 – Revestimento muro

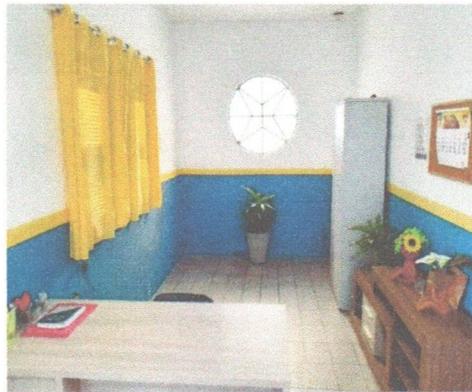


Figura 13 – Revestimento paredes sala



Figura 14 – Revestimento paredes e piso cimentício

### 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. Esse laudo atesta que a instalação está em boas condições de funcionamento, sem apresentar falhas ou defeitos, e que está de acordo com as normas técnicas exigidas pela legislação vigente, como a NR-10 e a ABNT NBR 5410.



*Figura 15 – Pontos de iluminação*



*Figura 16 – Pontos de iluminação*



*Figura 17 – Ponto de tomada com interruptor simples*

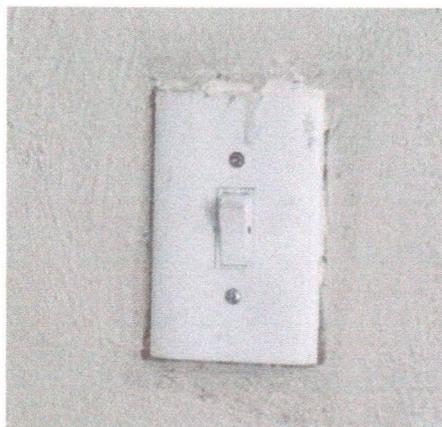


Figura 18 – Interruptor simples

### 3.4 ESQUADRIAS

Verificar se as esquadrias não apresentam rachaduras, trincas, corrosão ou outros danos visíveis nas superfícies. O acabamento da pintura está em bom estado e sem falhas. Foram testadas portas e janelas, estão alinhadas e sem dificuldade para abrir ou fechar assim como dobradiças, maçanetas, fechaduras e outros mecanismos de abertura e fechamento, estão funcionando bem sem ruídos ou dificuldades.



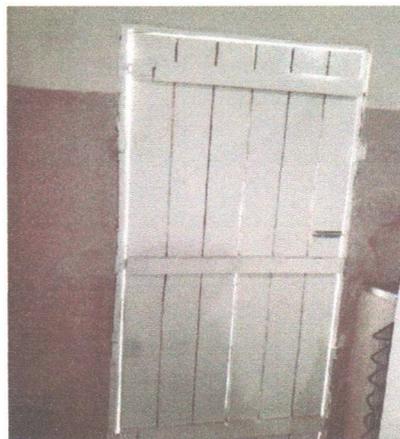
Figura 19 – Portão de ferro entrada principal



*Figura 20 – Porta banheiro*



*Figura 21 – Janela com grandil*



*Figura 22 – Porta dispensa*



*Figura 23 – Porta entrada*

### 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 24 - Instalações hidrossanitárias banheiro 1*



Prefeitura de  
Tamboril

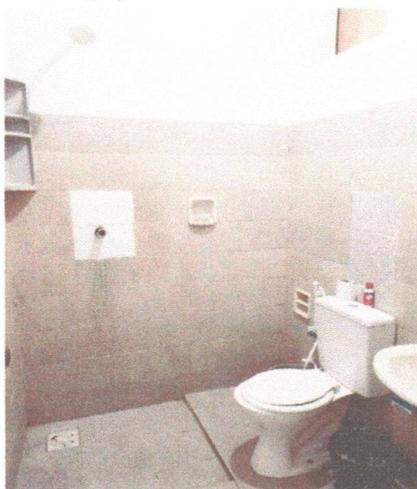


Figura 25 - Instalações hidrossanitárias banheiro 2



Figura 26- Instalações hidrossanitárias banheiro 3

#### 4.0 DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

### TERMO DE JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL

#### DA FUNDAMENTAÇÃO:

Tal contratação tem como base legal o art. 74, inciso X, da Lei Nº 14.133/2021 e alterações posteriores, in verbis:

X – “deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”.

O imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento da Casa de Apoio destinada ao suporte aos pacientes do município de Tamboril, que dará uma maior proteção, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha. Quando a administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

Destacar-se que uma casa de apoio para pacientes é uma instituição que oferece hospedagem, suporte e cuidados temporários para pacientes que necessitam de tratamento médico e suas famílias. A casa de apoio é especialmente importante para pacientes em tratamento de longo prazo, como em tratamentos de câncer, hemodiálise, ou procedimentos médicos complexos. Uma casa de apoio para pacientes é uma valiosa iniciativa, essencial para melhorar a qualidade de vida dos pacientes durante um período muitas vezes difícil e doloroso. Ela proporciona não apenas abrigo, mas também dignidade e o suporte necessário para que a pessoa tenha condições de continuar seu tratamento com mais tranquilidade.

Conclui-se, portanto, que o imóvel tem estrutura para atender ao programa objeto desse laudo, situada em uma área central, próxima a hospitais e centros de saúde, facilitando o acesso aos tratamentos médicos, instalações confortáveis, com o objetivo de proporcionar um ambiente acolhedor e de descanso para os pacientes e seus

acompanhantes, banheiros adaptados, como espaços para deficientes e áreas comuns como cozinha, lavanderia e salas de convivência, onde pacientes e acompanhantes podem interagir e relaxar. Refeições são fornecidas diariamente, com cardápios adaptados às necessidades nutricionais dos pacientes. Transporte para os pacientes se deslocarem até os hospitais para seus tratamentos, o que facilita a logística e reduz o custo com transporte público ou privado.

Em anexo, neste mesmo processo, a planta baixa do imóvel demonstra a distribuição e a organização dos espaços.

Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado este laudo de vistoria pela Secretária de Infraestrutura e Serviços Públicos onde não se constatou nenhum problema estrutural do imóvel.

#### **JUSTIFICATIVA DO PREÇO:**

O artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, estabelece 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 caso em questão, destaca-se que o imóvel está devidamente adaptado para atender às necessidades específicas do programa desenvolvido em suas instalações. Com uma área total adequada ao interesse público, esta administração concorda com o valor proposto pelo locador, especialmente considerando que não há outro imóvel nas proximidades que ofereça a mesma qualidade.

Assim, o preço acordado buscou prioritariamente o equilíbrio econômico-financeiro entre o locatário e a administração pública, de modo a garantir que nenhuma das partes seja prejudicada por um desequilíbrio excessivo. O valor do aluguel não deve ser significativamente superior às avaliações de mercado na região, tampouco deve permitir um enriquecimento ilícito por parte do poder público, pagando aluguéis muito abaixo do valor de mercado.

Dessa forma, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, sendo entendido como o mais adequado para a finalidade da avaliação.

Os dados coletados referem-se a locações nas proximidades do imóvel em questão, preservando as características do ambiente e a finalidade do uso. Ao todo, foram considerados quatro imóveis na mesma região ou em áreas próximas, com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado. As informações foram obtidas junto a imobiliárias, corretores e proprietários de imóveis locais. A seguir o quadro mostra os dados obtidos:

Imóvel	M2	Valor dos Aluguéis (R\$)	Valor/M2
1	320	3.970,00	12,41
2	200	2.660,00	13,30
3	315	3.580,00	11,37
4	180	2.500,00	13,89
<b>MÉDIA</b>	<b>253,75</b>	<b>3.177,50</b>	<b>12,74</b>

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado, utilizou-se o valor médio do aluguel de imóveis similares por comparação, obtendo dessa forma o valor de R\$ 12,74 (doze reais e setenta e quatro centavos) por metro quadrado de área construída.

Após a coleta dos dados acima, fez-se necessário homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos para concluir os valores finais deste laudo.

- Cálculo do valor do aluguel do imóvel (V):
- Área de construção do imóvel (Ac): 288 m<sup>2</sup>;
- Valor médio do aluguel utilizado na região por m<sup>2</sup> de construção (Vm):
- Valor do aluguel do imóvel:  $V = Vm \times Ac \rightarrow V = 12,74 \times 288,00 \rightarrow V = 3.669,12$

Uma variável também importante de ser trabalhada é atuar com um fator redutor, adequando o valor de mercado para o que, de fato é utilizado.



O Fator utilizado é a Depreciação de 10% no valor do cálculo devido aos elementos da amostra, resultando desta forma:

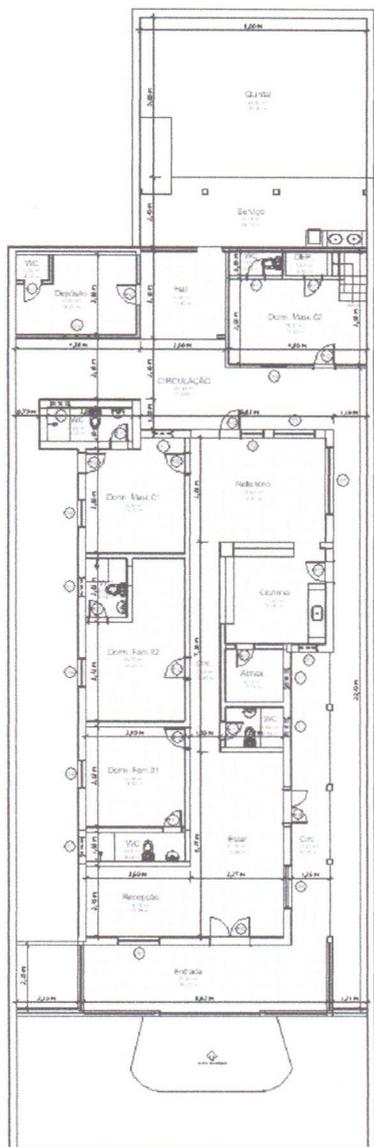
$$\text{R\$ } 3.669,12 \times 0,90 = \text{R\$ } 3.302,21 \rightarrow \text{Valor final adotado: R\$ } 3.300,00$$

O valor pactuado de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) mensais foi aceito por ambas as partes, pois se encontra dentro da faixa de mercado. Este valor é inferior ao valor avaliado por metro quadrado, que é de R\$ 3.669,12, e ligeiramente inferior ao valor final obtido de R\$ 3.302,21. Isso representa uma vantagem econômica para a Administração, ao garantir a locação por um preço competitivo e em conformidade com o mercado. Para o locatário, o acordo também traz benefícios, assegurando a continuidade do uso do imóvel adaptado às suas necessidades específicas, sem interrupções ou a necessidade de buscar alternativas que poderiam ser menos adequadas.

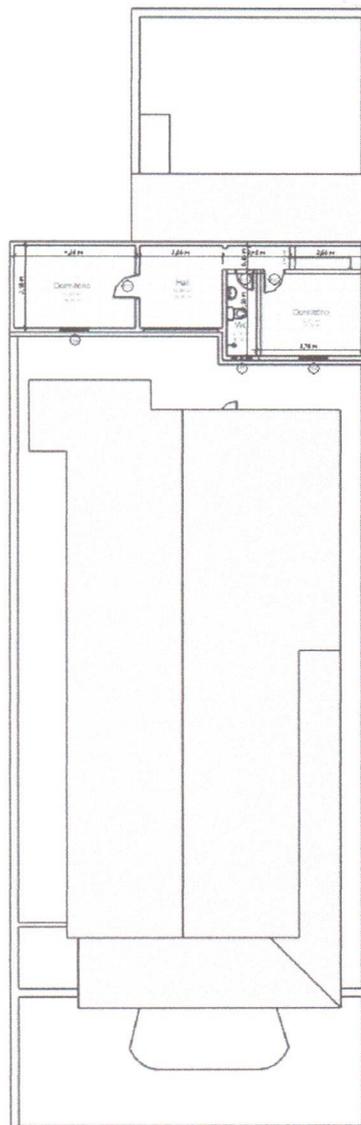
**Valor do contrato: R\$ 3.300,00**

## 5.0 ANEXOS

- ART N° CE20241544290
- Planta Baixa do imóvel inspecionado:



1 – Planta Baixa - Térreo



2 – Planta Baixa - Pavimento

ANTONIA EDNA ROCHA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
C.R.A. - CE Nº 701120  
PORTARIA CP Nº 148-C/2024



## 6.0 CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que o prédio em questão é uma residência de dois pavimentos, sendo um deles um sobrado, que não possui patologias aparentes e segue todas as diretrizes para um bom funcionamento. Recomenda-se apenas ter monitoramento adequado para que não haja manifestações patológicas futuras. Assim verifica-se a conformidade da edificação para uso proposto.

Tamboril - CE, novembro de 2024.



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

**CREA-CE** ART OBRA / SERVIÇO  
Nº CE20241544290

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**



**1. Responsável Técnico**

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

RNP: **0620926882**  
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**

**AVENIDA DOMINGOS OLÍMPIO** Nº: **1777**  
Complemento: Bairro: **BENFICA**  
Cidade: **FORTALEZA** UF: **CE** CEP: **60015103**  
Data de Início: **18/11/2024** Previsão de término: **27/11/2024** Coordenadas Geográficas: **-3.734154, -38.539294**  
Finalidade: Código: **63750-000**  
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 SAÚDE 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

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

*Antonia Edna Jorge Rodrigues*  
ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
RUA GERMINIANO RODRIGUES DE FARIAS  
TAMBORIL - CE 63750-000  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL

ANTONIA EDNA JORGE RODRIGUES - CPF: 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: **27/11/2024** Valor pago: **R\$ 99,64** Nosso Número: **8217483183**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 0C830  
Impresso em: 03/12/2024 às 08:38:37 por: ip: 191.7.202.21

