



Prefeitura de Tamboril

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



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

DEZEMBRO DE 2021

TAMBORIL/CE.

DANIEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA 0619137436
PORTARIA 030/2021

Daniel Nascimento Campos dos Anjos



SUMÁRIO

<u>1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO</u>	2
<u>2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>	2
2.1. Identificação.....	2
2.2. Objeto da inspeção	3
<u>3. INVESTIGAÇÃO DOS SISTEMAS PREDIAIS</u>	4
3.1. Estrutura.....	4
3.2. Alvenaria, revestimentos e pisos	6
3.3. Instalações elétricas.....	9
3.4. Esquadrias.....	10
3.5. Instalações hidrossanitárias	11
<u>4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO</u>	12
<u>5. ANEXOS</u>	12
<u>6. CONCLUSÃO GERAL</u>	13

DANIEL RASCHETTO C. DOS ANJOS
CREA 09137436
PORTARIA 030/2021



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em dezembro de 2021 foi realizada a vistoria a edificação requerida, por uma equipe técnica da Secretaria de Obras 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. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Identificação

A edificação objeto do presente laudo de vistoria é o prédio destinado aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril através da Secretaria do Trabalho e Assistência Social. Este imóvel está localizado no Campo São Cristovão, S/N, Tamboril – CE, 63750-000.

DANIEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA 06.19137436
PORTARIA 030/2021

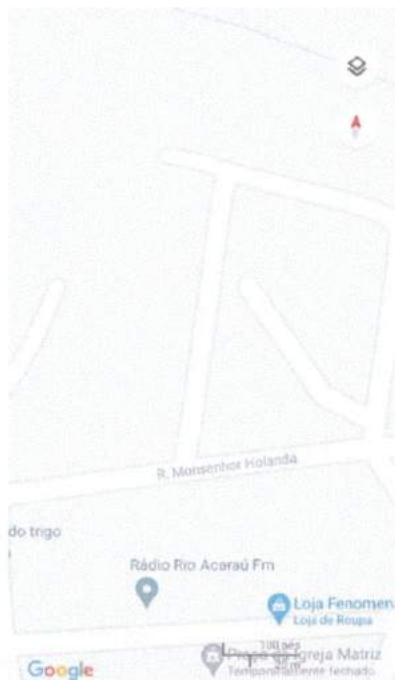


Figura 1 – Localização

2.2. Objeto da inspeção

A edificação objeto da inspeção é uma residência destinada a aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril na sede urbana do município. O presente laudo objetiva observar as condições da residência para avaliação 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.

DANIEL NASCIMENTO S. DOS ANJOS
CREA 0619137436
PORTARIA 030/2021



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.

Durante a vistoria não foram constatadas patologias aparentes associadas a estrutura do prédio. Porém sugere-se o acompanhamento constante dos surgimentos de fissuras nas paredes da residência, visto que as paredes de alvenaria são as principais responsáveis pela sustentação do telhado de madeira. 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 nas Figuras 2 e 3.



Figura 2 –Estrutura da casa

DANIEL NASCIMENTO S. DOS SANTOS
CREA 061913745-6
PORTARIA 030/2021



Figura 3 – Caibros e ripas apoiadas



Figura 4 - Pilar em degradação

ANTONIO MASCARENHA DOS ANJOS
ÁREA 0619137436
PORTARIA 030/2021



3.2. Alvenaria, revestimentos e pisos

A alvenaria apresenta bom estado e o revestimentos das paredes apresentam-se em degradação. A desagregação se mostrou mais evidente nos locais em que a umidade advinda próximo a passagem dos canos de água das torneiras.

Observa-se que a pintura dentro da casa apresenta más condições. Além disso, observou-se que em locais como o muro as paredes não apresentavam a regularização de reboco necessária para receber a pintura. Além disso, observa-se que a pintura apresenta apenas nesse ponto, área de serviço, da edificação bolhas de ar que provocam a desagregação da mesma em vários pontos do ambiente. As tintas podem formar bolhas por causa da umidade sobre a cobertura. Isto pode ter ocorrido por causa da capacidade limitada de adesão, tenha sido aplicada em uma superfície esfarelada ou suja que tenha comprometido a adesão da tinta ou não tenha tido tempo suficiente para secar. Além disso, em diversos pontos se observou pontos em que a parede não apresentava a regularização de reboco necessária para receber a pintura, possuindo apenas a camada de emboço, o que confere aspecto desnivelado ao revestimento da parede.



Figura 5 – Pintura da cozinha

DANIEL MASCARENHA P. DOS ANJOS
CREA 619137436
PORTARIA 030/2021



Figura 6 – Parede com unidade aparente

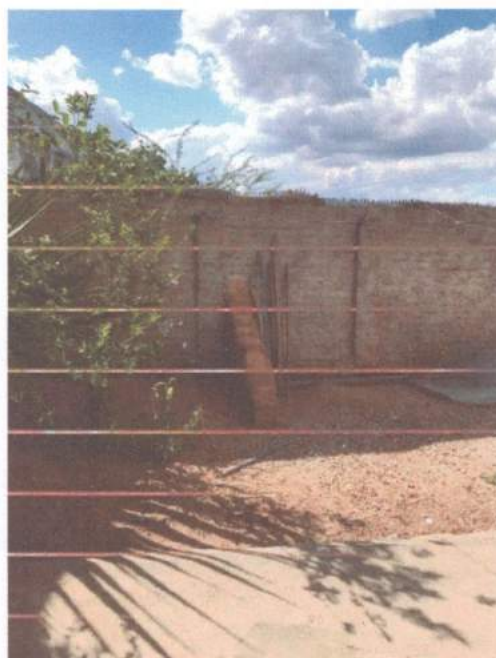


Figura 7 – Ausência de revestimento no muro

ARQUIVAMENTO C. DOS ANJOS
ÁREA 019137436
PORTAL DIA 030/2021



Figura 8 – Paredes deterioradas

O piso da edificação é constituído por revestimento cerâmico, apresentando bom estado de conservação e de funcionalidade, conforme as figuras 9 e 10.



Figura 9 – Piso da edificação

DANIEL NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CRE 0619137436
PORTARIA 030/2021



Figura 10 – piso do banheiro

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 alguns pontos de iluminação se apresentavam instalados na parede por meio de soquetes E27 e lâmpadas bulbos de led, com exceção de outros pontos que apenas foi feita instalação da lâmpada na ripa. Nas instalações elétricas dos pontos de tomada não foram encontradas patologias.

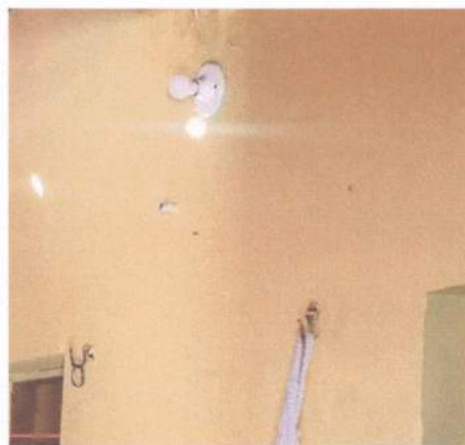


Figura 11 – soquetes E27 instalados na parede com lâmpada

SAIPE NASCIMENTO C. DOS ANJOS
CREA 619137436
PORTARIA 030/2021



Figura 12- Lâmpada instalada em caibros e ripas



Figura 13 - Interruptor duplo e tomada/ tomada de telefone

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, conforme a figura 14.

DANIEL MASCARENHAS DOS ANJOS
CREM 0619137436
PORTARIA 030/2021



Figura 14 – Janela veneziana

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 como esgotamento sanitário adequado e fornecimento de vazão de água potável com vazão suficiente para atender as necessidades. Dessa forma não foram encontradas patologias evidentes neste sistema.

Observou-se o revestimento cerâmico da parede do banheiro acabado.

Os detalhes supracitados podem ser denotados abaixo, nas figuras 15 e 16.

COMP. INSCUMENTO C. 005 ANOS
CREA 09/9137435
PORTARIA 030/2021



Figura 15 – Instalações hidrossanitárias banheiro



Figura 16 - Instalações hidrossanitárias banheiro

4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 200,00

5. ANEXOS

ART N° ° CE20210904088

DANIEL MACHADO S. DOS ANJOS
CREA: RA19137436
PORTARIA 030/2021



6. CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que o prédio em questão é uma residência simples que não possui patologias aparentes, apenas a falta de emboço para nivelção e aplicação do reboco correto de resto está em boas condições e atende o estado de serviço de utilização necessário para atender as necessidades básicas de funcionamento dos sistemas prediais. Assim, verifica-se a conformidade da edificação para o uso proposto.

Tamboril - CE, 09 de dezembro de 2021.

RECEBIDO DOS ANOS
REA 07/19137436
PORTARIA 030/2021