



# 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

*Daniel Anjos*

DEZEMBRO DE 2022

TAMBORIL/CE.



## 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em dezembro de 2022 foi realizada a vistoria a edificação requerida, por equipe técnica da Secretaria da 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 NBR 16747/2020 – 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 a aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril através da Secretaria de Trabalho e Assistência Social. Este imóvel está localizado na Rua Ceará, Monte Castelo, S/N, Tamboril – CE, 63750-000.



Figura 1 - Localização do imóvel



## 2.2 Objeto da inspeção

O prédio objeto da inspeção é o prédio destinado a aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril na sede urbana do município. O presente laudo objetiva observar as condições do prédio para avaliação da renovação do contrato da locação do prédio 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. 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. Com exceção do banheiro, 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. Ademais, a



maioria das paredes se encontram em um ótimo grau de conservação, como também mostra a Figura 2.

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 da casa



Figura 3 – Fissura em alvenaria

### 3.2 Alvenaria, revestimentos e pisos



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 e molhas, assim como em locais onde a umidade advinda da fundação se tornou mais evidente, ou seja, nas proximidades do piso. Além disso, notou-se que no entorno das janelas há uma elevação do revestimento e pequenas fissuras no mesmo. Tais fatos estão expostos nas Figuras 4, 5 e 6.

Além observa-se que a pintura apresenta em vários pontos da edificação manchas relacionadas tanto a umidade presente. Além disso, observa-se desagregação da pintura em um processo que surgem bolhas de ar que provocam a desagregação da mesma em alguns 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. Esses fatores supracitados podem ser denotados nas Figura 7.



Figura 4 – Paredes e teto com manchas de umidade



Figura 5 – Umidade advinda da fundação



Figura 6 – Fissuras e elevação do revestimento



Figura 7 – Parede com pintura manchada

O piso da edificação é constituído por piso cerâmico, piso cimentício queimado e piso cimentício comum, sendo predominante os dois primeiros supracitados. Tais tipos



predominantes de piso facilitam a limpeza e ainda diminuem a temperatura interna do ambiente e tem como característica um aspecto liso. Em geral o piso apresenta um ótimo estado de conservação, porém em um dos cômodos há um pequeno trecho com cerâmicas quebradas. Tal patologia pode ter origens devido causas mecânicas ou de uso em geral.

Ademais, observa-se que o piso, em sua totalidade, não possui patologias aparentes. Os detalhes apontados podem ser conferidos nas Figuras 7, 8, 9 e 10.



Figura 7 – Piso cerâmico



Figura 8 – Piso queimado cimentício



Figura 9 – Piso cimentício comum



Figura 10 – Piso cerâmico 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. A grande maioria das luminárias presentes na edificação apresentavam instaladas nas paredes devido a ausência de forro ou laje. Alguns pontos estão instalados em componentes da estrutura de madeira da coberta.

Dentre as inadequações relacionadas ao sistema elétrico da residência foi constatado um ponto de iluminação com a luminária quebra na fachada da mesma. Não foram constatadas



outras patologias relacionadas as instalações elétricas durante a vistoria. Os fatos supracitados são denotados nas Figuras 11, 12 e 13.



Figura 11 – Luminária de parede



Figura 12 – Ponto de iluminação sustentado na estrutura de cobertura



Figura 13 – Ponto iluminação com luminária quebrada

### 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, como mostram as Figuras 14, 15 e 16.



Figura 14 – Portão de entrada



Figura 15 – Porta de entrada



Figura 16 – Porta de um dos cômodos

### 3.5 Instalações Hidrossanitárias

As instalações hidrossanitárias funcionavam com vazão adequada de água e com esgotamento sanitário eficiente e contínuo. Não foram constatadas patologias neste sistema. Ademais, foi constatado que a pia da cozinha não possui torneira. Esses detalhes podem ser denotados nas Figuras 17, 18 e 19.



Figura 17 – Instalações hidrossanitárias: banheiro



Figura 18 – Pia da cozinha



Figura 21 – Pia da área de serviço

## 5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 250,00

## 6. ANEXOS

ART N° CE

## 7. CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que a edificação objeto do presente laudo apresenta patologias recorrentes a maioria das edificações presentes na região. As patologias identificadas durante

12



## Prefeitura de Tamboril



a vistoria que mais chamaram atenção foram as desagregações do revestimento de uma parede devido a umidade excessiva advinda da fundação. Recomenda-se o reparo da parede mostrada na Figura 4 e a substituição da luminária presente na fachada para evitar riscos aos usuários e danos as instalações elétricas da edificação. Assim, embora constate-se a deterioração do aspecto estético da pintura, os sistemas prediais da edificação apresentam pleno funcionamento. Assim a edificação apresenta conformidade para o uso proposto.

Tamboril-CE, dezembro de 2022.



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

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20221113043**

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



**1. Responsável Técnico**

**DANIEL NASCIMENTO CAMPOS DOS ANJOS**

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0619137436

Registro: 347112CE

**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: 10

CEP: 63765000

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 200,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

**3. Dados da Obra/Serviço**

RUA Ceará

Complemento:

Cidade: TAMBORIL

Data de Início: 01/12/2022

Finalidade: Outro

Proprietário: Prefeitura Municipal de Tamboril

Bairro: Monte Castelo

UF: CE

Coordenadas Geográficas: -4,836044, -40,330003

Código: Não Especificado

Nº: S/N

CEP: 63750000

CPF/CNPJ: 07.705.817/0001-04

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

1,00

Unidade

un

16 - Execução

85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

1,00

Unidade

un

9 - Avaliação > 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, localizado na Rua Ceará, para fins de aluguel social pela prefeitura municipal de Tamboril através da Secretaria do trabalho e assistência 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 12 de dezembro de 2022

Local

data

Daniel Nascimento Campos dos Anjos

DANIEL NASCIMENTO CAMPOS DOS ANJOS - CPF: 054.945.653-86

Antonio Romulo Navone A. Veras

Prefeitura Municipal de Tamboril - CNPJ: 07.705.817/0001-04

ANTONIO RÔMULO NAVONE A. VERAS  
SECRETÁRIO DE INFRA. E  
SERVIÇOS PÚBLICOS  
PORTARIA 06/2022

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

\* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

**10. Valor**

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 12/12/2022

Valor pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 8215771889

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sites.com.br/publico/>, com a chave: 33dWZ  
Impresso em: 13/12/2022 às 08:27:16 por: , ip: 45.238.84.145

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

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

**CREA-CE**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

