



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.

MAIO DE 2023

TAMBORIL/CE.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO	2
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	2
2.1. IDENTIFICAÇÃO.....	2
2.2. OBJETO DA INSPEÇÃO	3
3. INVESTIGAÇÃO DOS SISTEMAS PREDIAIS.....	3
3.1. ESTRUTURA	3
3.2. ALVENARIA, REVESTIMENTOS E PISOS	5
3.3. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	6
3.4. ESQUADRIAS.....	7
3.5. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	9
4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO.....	10
5. ANEXOS	10
6. CONCLUSÃO GERAL.....	10

João Victor da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em maio de 2023 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. 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 na Rua Ana Rita Vale Sousa, 103, Vila São Pedro, Tamboril-CE, 63750-000.



João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



Figura 1 – Localização

2.2. Objeto da inspeção

A edificação objeto da inspeção é uma residência destinada a renovação de aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril na sede urbana do município. O presente laudo objetiva observar as condições da residência 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 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. A edificação não possui laje ou vigas, e sua cobertura é composta por telhado de madeira com telha cerâmica colonial.

O madeiramento, caibros, ripas e linhas estão em fase de degradação, mas ainda funcionais e recomenda-se o acompanhamento. As telhas estão novas.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



Porém, destaca-se que devido a casa ter sua estrutura apoiada nas paredes, deve-se realizar o acompanhamento constante dos surgimentos de fissuras, 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.

Tais fatos podem ser verificados nas Figuras 2 e 3.

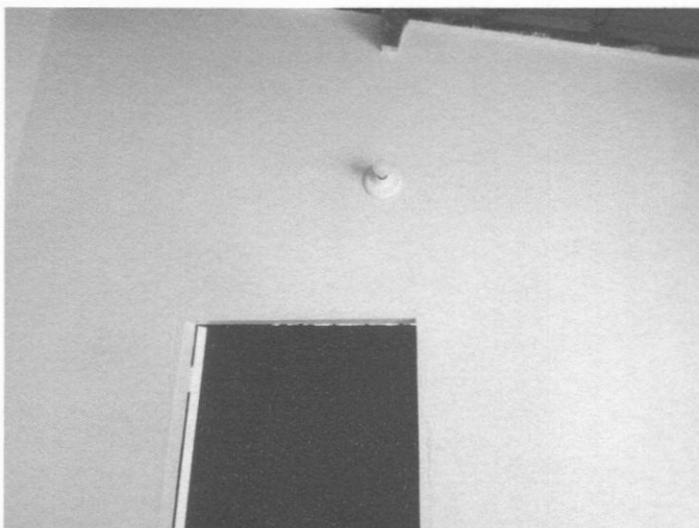


Figura 2 – Estrutura da casa



Figura 3 – Caibros e ripas apoiados nas paredes

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



3.2. Alvenaria, revestimentos e pisos

A alvenaria apresenta boas condições e o revestimento das paredes está em condições satisfatórias no seu geral, com exceções em alguns pontos onde foi observado a umidade aparente.

O piso da edificação é revestido em cerâmica em sua totalidade.

Esses fatos estão registrados nas Figuras 4, 5 e 6.

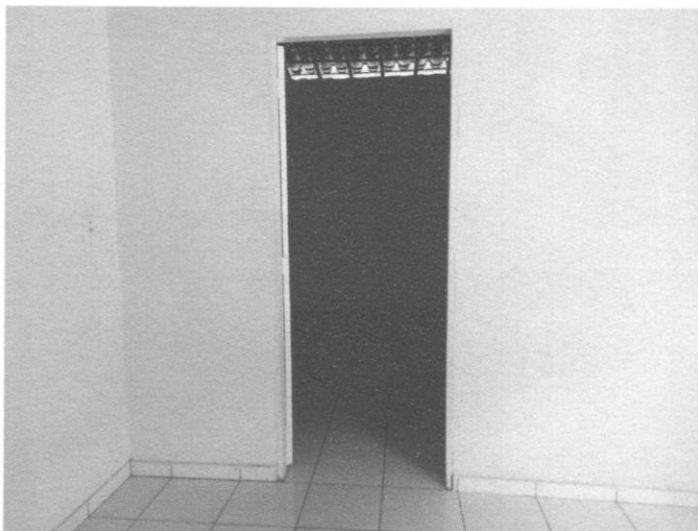


Figura 4 – Revestimento paredes

João Victor da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1

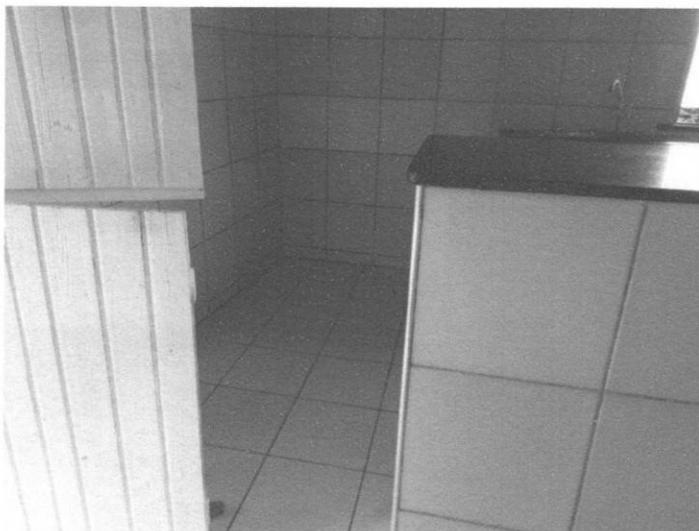


Figura 5 – Revestimento paredes



Figura 6 – Revestimento cerâmico completo

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 estão todos instalados, em sua maioria, nas paredes. Nas instalações elétricas dos pontos de tomada não foram encontradas patologias. Os fatos podem ser observados nas Figuras 7 e 8.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



Figura 7 – Ponto de iluminação



Figura 8 – Interruptores

3.4. Esquadrias

Durante a vistoria não foram constatadas patologias associadas as esquadrias. Foram testadas suas funcionalidades.

As esquadrias, em sua maioria, apresentavam estado de conservação funcional, não apresentando nenhuma patologia evidente, como constatado nas Figuras 9, 10 e 11.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1

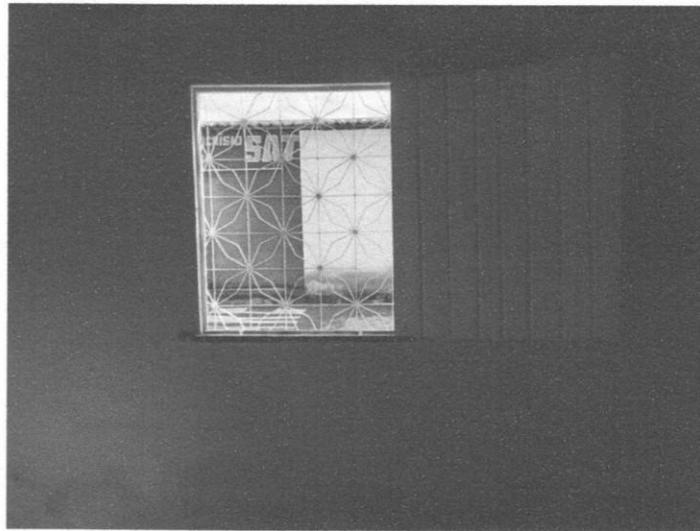


Figura 9 – Esquadrias: janela com gradil



Figura 10– Esquadrias: porta do banheiro

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1

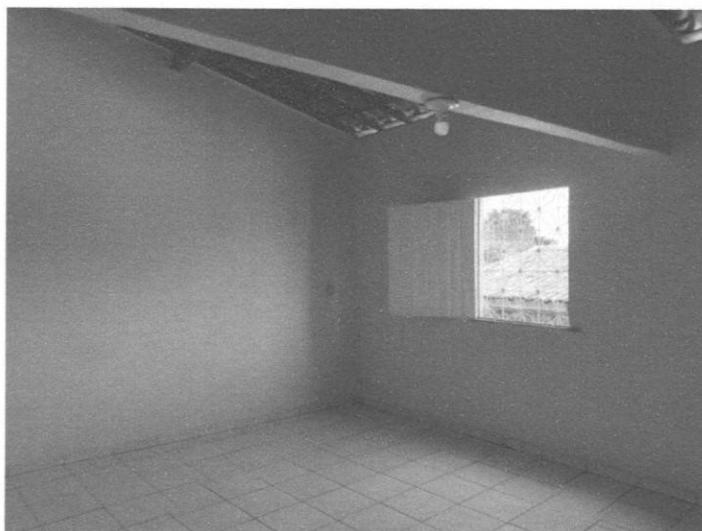


Figura 11 – Esquadrias: janela do dormitório

3.5. Instalações hidrossanitárias

Na vistoria, observou-se que os aparelhos hidrossanitários presentes no banheiro, tampouco na área de serviço.

Estes apresentavam conformidade física e de instalação adequados as normas técnicas.

Tais fatos podem ser observados nas Figuras 12 e 13.



Figura 12 – Instalações hidrossanitárias: banheiro

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-1



Figura 13 – Instalações hidrossanitárias: cozinha

4. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 250,00

5. ANEXOS

ART Nº CE20231211835

6. CONCLUSÃO GERAL

Do exposto, conclui-se que o prédio em questão é uma residência simples que apresenta patologias de baixo grau comuns nas edificações da região e que não possui patologias de médio e alto grau aparentes. Dessa forma, é válido ressaltar que as diretrizes para um bom funcionamento são asseguradas, desde que haja apenas um monitoramento adequado para que não surjam patologias de alto grau nas alvenarias e na estrutura de coberta. Assim, verifica-se a conformidade da edificação para uso proposto.

João Victor M. da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 062096585-4

Tamboril – CE, maio de 2023.