



Prefeitura de Tamboril



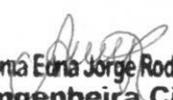
LAUDO TÉCNICO - PRÉDIO PARA ALUGUEL SOCIAL PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBORIL- CE



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

ABRIL DE 2024

TAMBORIL/CE


Antonia Edna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2



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	4
3.1 Estrutura.....	4
3.2 Alvenaria, revestimentos e pisos.....	5
3.3 Instalações elétricas	7
3.4 Esquadrias	8
3.5 Instalações hidrossanitárias.....	9
5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO	10
6. ANEXOS	10
7. CONCLUSÃO GERAL	10

Antônia Edna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E MÉTODO DE INVESTIGAÇÃO

Em abril 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 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 Manoel Melo, Conjunto Jose Mota, Tamboril- CE, 637650-000.

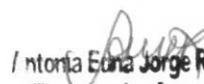

Engenheira Euna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2



Figura 1 – Localização

2.2 Objeto da inspeção

O prédio objeto da inspeção é o prédio destinado a aluguel social pela Prefeitura Municipal de Tamboril no distrito de sucesso. O presente laudo objetiva observar as condições do prédio para locação 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.

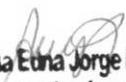
A classificação da edificação foi feita de acordo com a Orientação Técnica OT-003/2015-IBRAENG – Inspeção Predial e Auditoria Técnica Predial.

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.


Antonia Etina Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2



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 e em alguns cômodos da casa, com forro de PVC, como verificada na Figura 2 e 3.

Não foram encontradas patologias associadas aos pilares de concreto armado ou outros elementos estruturais durante a vistoria. Apesar disso, notaram-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.

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 coberta.



Figura 2 – Estrutura da casa

Ilionia Edna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº06209260f



Figura 3 – Paredes de sustentação do telhado

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, assim como em locais onde a umidade advinda da fundação se tornou mais evidente, ou seja, nas proximidades do piso. Fato observado, em dos quartos, conforme figura 4.

Antonia Eucha Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2

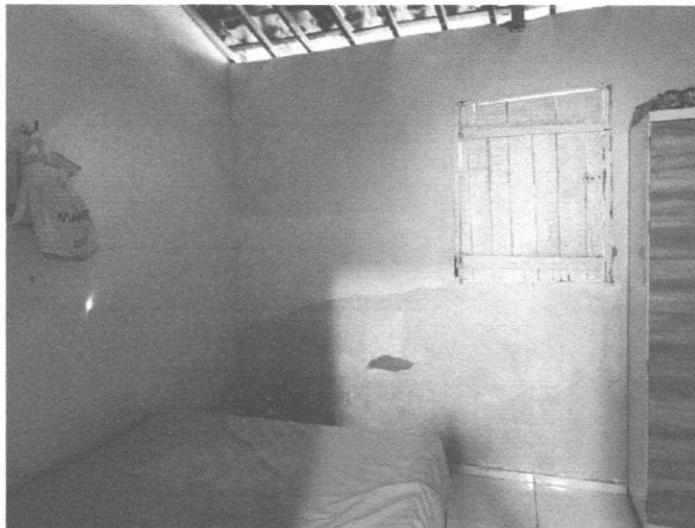


Figura 4 – Paredes com manchas de umidade

O piso da edificação é constituído por piso cerâmico em todos os ambientes. 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.

Ademais, observa-se que o piso, em sua totalidade, não possui patologias aparentes. Os detalhes apontados podem ser conferidos nas Figura 5.



Figura 5 – Piso cerâmico

Antonia Edna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608



3.3 Instalações elétricas

Durante a vistoria verificou-se que a maioria os pontos de iluminação e de tomada apresentavam pleno funcionamento ininterrupto de energia elétrica. A grande maioria das luminárias presentes na edificação apresentavam instaladas no teto de PVC e algumas no telhado de madeira por meio de eletroduto.

Não foram constatadas outras patologias relacionadas as instalações elétricas durante a vistoria.



Figura 6 – Luminária no forro PVC



Figura 7 – Ponto de iluminação no telhado

Antonia Edna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2



Figura 8 – Ponto de energia

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.

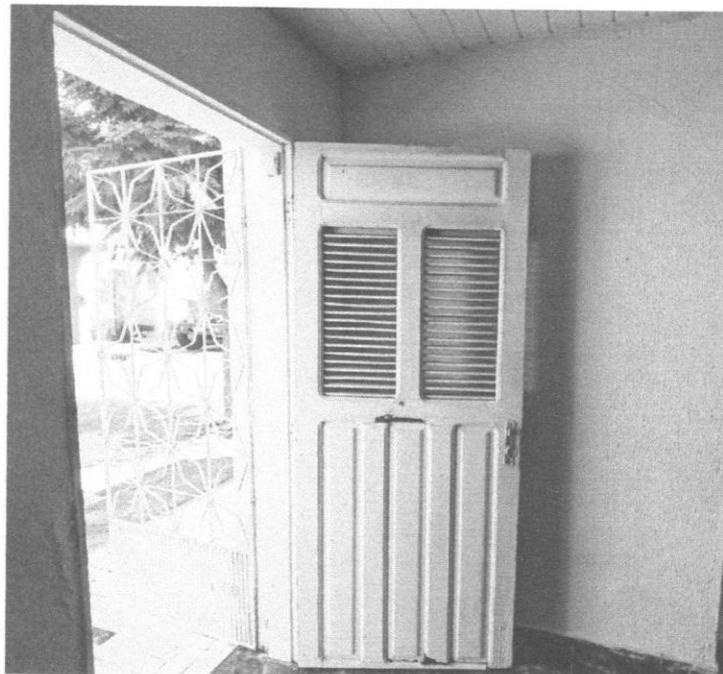


Figura 9 – Portão de entrada

Antonia
Antonia Ercina Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608.2

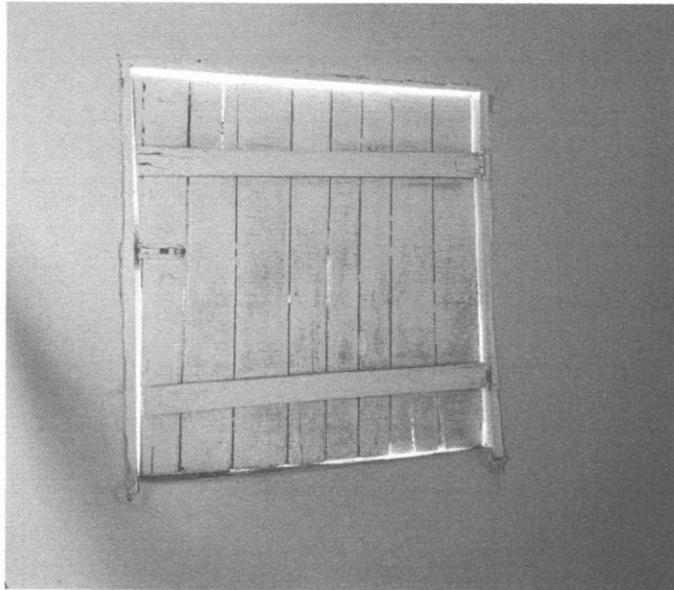


Figura 10 – Janela

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

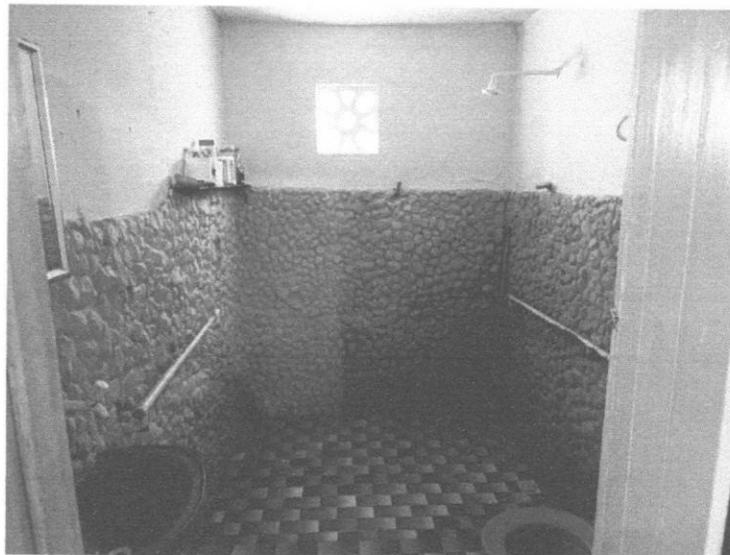


Figura 11 – Instalações hidrossanitárias: banheiro

Antonia Etna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2

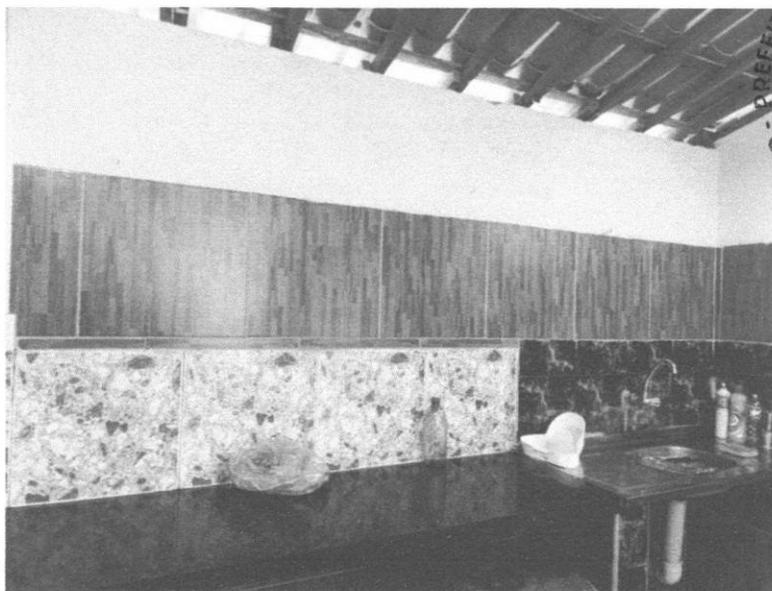


Figura 12 – Pia da cozinha

5. DEFINIÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

Valor do contrato: R\$ 250,00

6. ANEXOS

ART N° CE20241392192

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 a vistoria que mais chamaram atenção foram nos revestimentos de parede devido à umidade excessiva advinda da fundação. Assim, embora se constate a deterioração do aspecto estético da pintura na parte inferior das paredes, os sistemas prediais da edificação apresentam pleno funcionamento. Dessa forma, a edificação apresenta conformidade para o uso proposto.

Tamboril-CE, abril de 2024.

Antonia Edna Jorge Rodrigues
Antonia Edna Jorge Rodrigues
Engenheira Civil
CREA-CE nº062092608-2