

**RELATÓRIO TÉCNICO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MUNICÍPIO DE MEDICILÂNDIA – PA**



APRESENTAÇÃO

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um “Check-up” da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre o imóvel, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura e instalações elétricas e hidrossanitárias.

Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso.

SUMÁRIO

1.DATA DA VISITA TÉCNICA.....	4
2.OBJETO DA INSPEÇÃO	4
2.1 OBRAS EM ANDAMENTO	4
3.METODOLOGIA	5
3.1 CRITÉRIO UTILIZADO	5
3.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO.....	5
3.3 GRAU DE RISCO	6
3.4 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA	6
4.SISTEMAS CONSTRUTIVOS INPECIONADOS	7
4.1 ESTRUTURA	7
4.2 VEDAÇÕES E REVESTIMENTOS	8
4.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	8
4.4 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS.....	8
4.5 ESTRUTURA DE CONCRETO	8
4. DOS VALORES	9
5.ENCERRAMENTO	10
6.CONCLUSÃO	11
7.ANEXO I, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	12

1.DATA DA VISITA TÉCNICA

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

A visita técnica nas dependências do empreendimento localizado na Travessa Pedro Lima snº, Bairro Centro, foi realizada no dia 24 de outubro de 2022, pela parte da manhã.

2.OBJETO DA INSPEÇÃO

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

Objeto exclusivo ao funcionamento da câmara municipal. O imóvel apresenta as seguintes características construtivas: estrutura de concreto, elevações em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados, cobertura em estrutura metálica com telhas trapezoidais, pavimentação em piso cerâmico e instalações prediais próprias para a finalidade e tipo edifício.

2.1 OBRAS EM ANDAMENTO

Segundo vistoria, afirmamos que não existem obras em andamento.

3.1 CRITÉRIO UTILIZADO

A inspeção predial está baseada no “check-up” da obra, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando a mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

3.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

3.3 GRAU DE RISCO

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE, que classifica as anomalias e falhas existente na edificação, e constatadas em uma inspeção predial, considerado o risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, dentro dos limites da inspeção predial.

- A. GRAU DE RISCO CRÍTICO – Risco de provocar danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente; perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações; aumento excessivo de custo de manutenção e recuperação; comprometimento sensível de vida útil.
- B. GRAU DE RISCO MÉDIO – Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.
- C. GRAU DE RISCO MÍNIMO – Risco de causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

3.4 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Destacamos que foram disponibilizados os projetos arquitetônicos devidamente aprovados pela administração pública.

4.SISTEMAS CONSTRUTIVOS INPECIONADOS

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

Os seguintes sistemas construtivos foram inspecionados em seus elementos aparentes:

- A. Estruturas: Pilares e Vigas;
- B. Vedação e Alvenarias – Revestimentos e Fachadas;
- C. Instalações Elétricas – Entrada de Energia, Equipamentos de Iluminação;
- D. Instalações Hidrossanitárias – Reservatórios, Sanitários e Redes de Esgoto;
- E. Cobertura e Impermeabilização.

Os sistemas são relatados genericamente, seguindo-se a descrição e localização das anomalias e falhas detectadas, com a classificação do grau de risco atribuído a cada sistema: Grau Crítico (C), Grau Médio (M) ou Grau Mínimo (MI).

4.1 ESTRUTURA

Entende-se que a concepção de uma construção durável implica na adoção de um conjunto de decisões e procedimentos que garantam à estrutura e aos materiais que a compõem um desempenho satisfatório ao longo da vida útil da estrutura de concreto.

De acordo com a NBR 6118/2004, o conceito de vida útil aplica-se à estrutura como um todo ou às suas partes. Dessa forma, a durabilidade das estruturas de concreto requer cooperação e esforços coordenados de todos os envolvidos nos processos de projeto, construção e utilização.

A exposição da estrutura de concreto, diante da ausência de manutenção ao longo de sua vida útil, à agressividade química por efeito da carbonatação e ação de cloretos, contribui para o processo de corrosão da armadura e segregação dos componentes do concreto, caracterizando falha de desempenho e requerendo uma intervenção técnica de imediato, de forma de reabilitar a estrutura.

Na vistoria efetuada podemos verificar que o prédio não apresenta anomalias aparentes como fissuras, trincamentos, e evidências de infiltração de água em suas estruturas que indiquem o comprometimento da estrutura.

É classificado, quanto ao grau de risco, como GRAU DE RISCO MÍNIMO (MI).

4.2 VEDAÇÕES E REVESTIMENTOS

As elevações de vedação e painéis de fechamento são em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados, os revestimentos das elevações dos sanitários são cobertos por placas cerâmicas até altura de forro. Na vistoria realizada constatou-se que todas as alvenarias se encontram pintadas sem nenhum sinal de degradação e em perfeito estado de conservação.

Classificamos quanto ao grau de risco como GRAU DE RISCO MÍNIMO (MI).

4.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O sistema de instalações elétricas inspecionado é composto de entrada de energia, e circuitos alimentadores de quadros gerais. Na vistoria efetuada, não foram verificados falhas ou anomalias aparentes.

Classificamos quanto ao grau de risco como, GRAU DE RISCO MÍNIMO (MI).

4.4 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O sistema de instalações hidrossanitárias vistoriado é constituído pelas redes hidráulicas, sanitárias de esgoto e reservatórios. Na vistoria efetuada, não foram verificadas anomalias ou falhas de manutenção aparentes.

Classificamos quanto ao grau de risco como, GRAU DE RISCO MÍNIMO (MI).

4.5 ESTRUTURA DE CONCRETO

A estrutura de concreto do imóvel é constituída por vigas e pilares de concreto não aparentes. Entende-se que a concepção de uma construção durável implica na adoção de um conjunto de decisões e procedimentos que garantam à estrutura e aos materiais que a compõem um desempenho satisfatório ao longo da vida útil da estrutura de concreto.

De acordo com a NBR 6118/2004, o conceito de vida útil aplica-se à estrutura como um todo ou às suas partes. Dessa forma, a durabilidade das estruturas de concreto requer cooperação e esforços coordenados de todos os envolvidos nos processos de projeto, construção e utilização.

A exposição da estrutura de concreto, diante da ausência de manutenção ao longo de sua vida útil, à agressividade química por efeito da carbonatação e ação de cloretos, contribui para o processo de corrosão da armadura e segregação dos componentes do concreto, caracterizando falha de desempenho e requerendo uma intervenção técnica de imediato, de

forma de reabilitar a estrutura.

Na vistoria efetuada foi constatado que os sistemas não apresentam anomalias aparentes, como fissuras, trincamentos, ou evidências de infiltração de água, que indiquem o comprometimento da estrutura.

Classificado quanto ao grau de risco como, GRAU DE RISCO MÍNIMO (MI).

4. DOS VALORES

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

Tendo em vista que não foram encontradas amostras de imóveis para venda ou locação na região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel edificado, de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta, desta forma, empregaremos como base as considerações descritas acima, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação. De tal modo avaliamos o imóvel quanto ao valor de locação em: R\$ 8.128,00 (Oito Mil e Cento e Vinte e Oito Reais) para pagamento à vista.

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

Este Relatório Técnico de Inspeção é composto por 16 (dezesesseis) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista - Joás de Araújo Gomes - CAU A138927-0, que subscreve.

Medicilândia, 27 de outubro de 2022.

J DE A GOMES
SOLUCOES:448
01411000151

Assinado de forma digital
por J DE A GOMES
SOLUCOES:44801411000151
Dados: 2022.10.27 09:06:10
-03'00'

Arquiteto - Joás de Araújo Gomes
CAU A138927-0
Fiscal de Obras do Município de Medicilândia - PA



Diante das constatações técnicas e construtivas de desempenho dos sistemas vistoriados na edificação, e frente às suas condições de uso e funcionalidade, agregada aos serviços de manutenção periódica. Classificamos o empreendimento de maneira global, como **GRAU DE RISCO MÍNIMO (MI)**.

7.ANEXO I, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

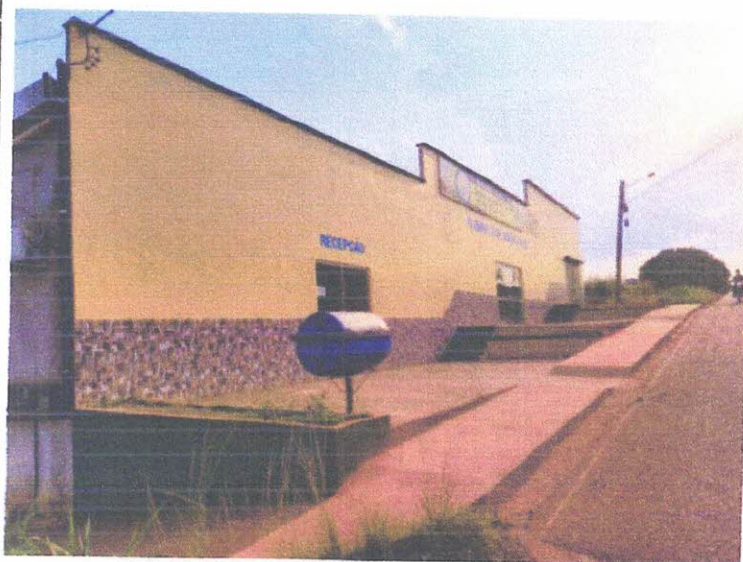


Figura 1: Fachada Principal. Fonte: Joás Gomes



Figura 2: Acesso Principal. Fonte: Joás Gomes



Figura 3: Vista Plenária. Fonte: Joás Gomes



Figura 4: Vista Plenária. Fonte: Joás Gomes



Figura 5: Vista Nível 2 Plenária. Fonte: Joás Gomes



Figura 6: Vista Plenária. Fonte: Joás Gomes



Figura 7: Cozinha. Fonte: Joás Gomes

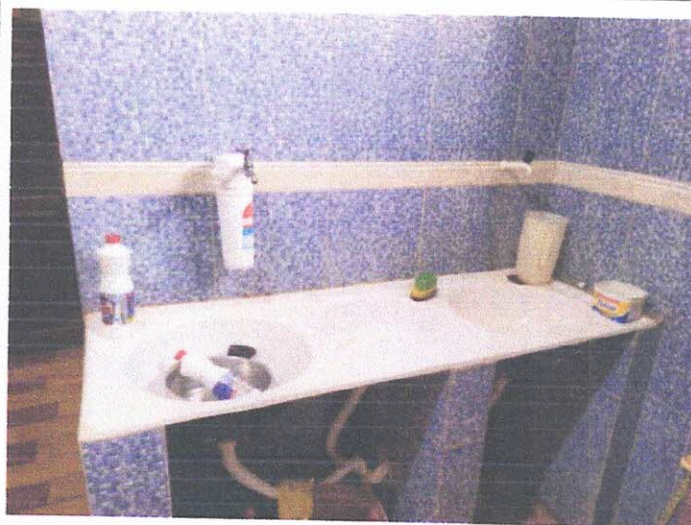


Figura 8: Lavatório Cozinha. Fonte: Joás Gomes



Figura 9: Acesso Recepção. Fonte: Joás Gomes

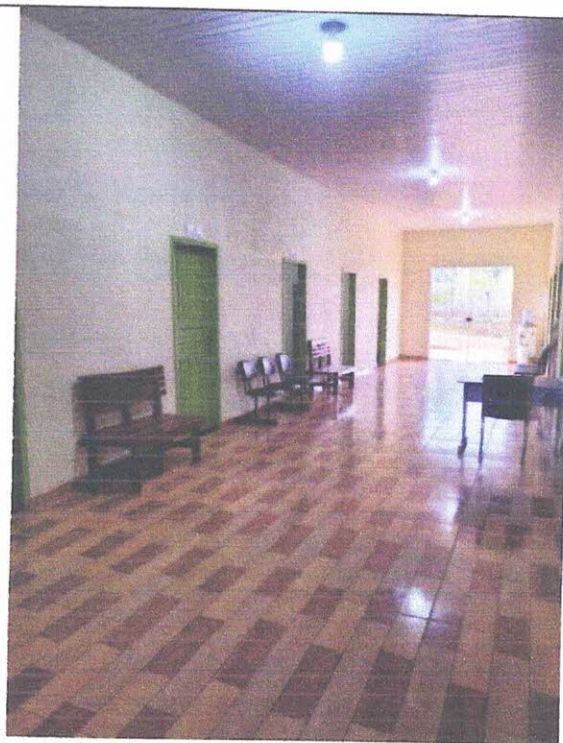


Figura 10: Recepção. Fonte: Joás Gomes

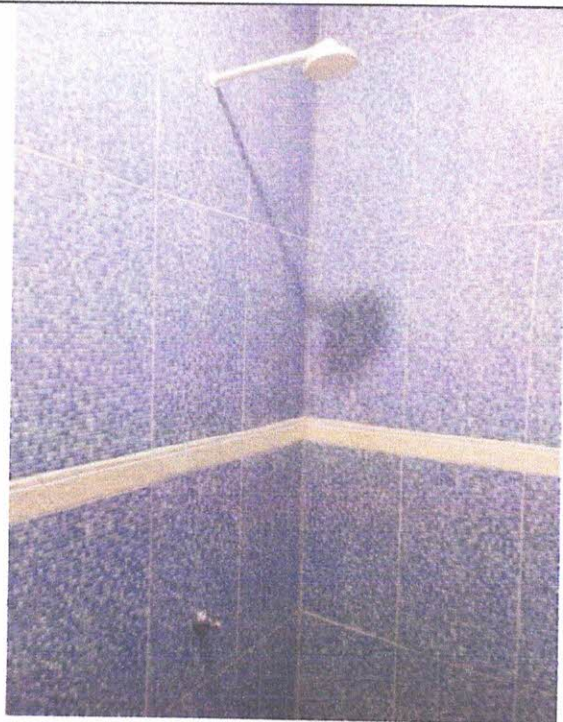


Figura 11: Banheiro. Fonte: Joás Gomes



Figura 12: Banheiro. Fonte: Joás Gomes



Figura 13: Gabinete Padrão. Fonte: Joás Gomes



Figura 14: Gabinete Padrão. Fonte: Joás Gomes

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12503108**Verificar Autenticidade****1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**Nome Civil/Social: JOAS DE ARAUJO GOMES
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 008.XXX.XXX-77
Nº do Registro: 00A1389270**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI12503108I00CT001
Data de Cadastro: 24/10/2022
Data de Registro: 25/10/2022
Tipologia: NÃO SE APLICAModalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 24/10/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: ILTOMAR CARVALHO DOS SANTOS
Tipo: Pessoa física
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.000,00CPF/CNPJ: 616.XXX.XXX-00
Data de Início: 23/10/2022
Data de Previsão de Término:
28/10/2022**3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico**CEP: 68145000 Nº: SN
Logradouro: PEDRO LIMA Complemento:
Bairro: CENTRO Cidade: MEDICILÂNDIA
UF: PA Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

ANÁLISE DE IMÓVEL URBANO

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade TécnicaGrupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.4 - VISTORIA
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICOQuantidade: 1
Unidade: unidade
Quantidade: 1
Unidade: unidade
Quantidade: 1
Unidade: unidade

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12503108



Verificar Autenticidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12503108100CT001	ILTOMAR CARVALHO DOS SANTOS	INICIAL	24/10/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JOAS DE ARAUJO GOMES, registro CAU nº 00A1389270, na data e hora: 24/10/2022 10:41:51, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.