



LAUDO TÉCNICO DE ALUGUEL

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E PROMOÇÃO SOCIAL- SEMUTS

SETOR DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTO E GESTÃO



APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" do empreendimento, tendo como escopo um diagnóstico geral, 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.



SUMÁRIO

1. DATA DA VISTORIA	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	6
3.3. Grau de Risco	7
3.4. Documentação Analisada.....	7
4.SISTEMAS CONSTRUTIVOS INPERCIONADOS	8
4.1. Estrutura.....	8
4.2. Vedações e Revestimentos	9
4.3. Instalações Elétricas	9
4.4 .Instalações Hidrossanitárias	10
4.5 .Coberturas e Telhados	10
4.6 .Estrutura de Concreto	10
4.7 .Estrutura da Caixa D'água.....	11
5.CONCLUSÃO	12
6. Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores	13
ANEXO I MEMORIAL FOTOGRÁFICO	16



1. DATA DA VISTORIA

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS

A vistoria técnica nas dependências do empreendimento localizado na Pass. Maria Leopoldina Nº 192, Bairro Nazare, CEP: 66060-180 foi realizada no dia 08 de Março de 2021, pela parte da manhã.

2. OBJETO DA INSPEÇÃO

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS

O objeto apresenta as seguintes características construtivas: estrutura em concreto, vedações em tijolos cerâmicos, esquadrias em madeira, piso interno cerâmico liso, e instalações prediais próprias.

2.1. Obras em andamento

Segundo vistoria, afirmamos que não existem obras em andamento.



3. METODOLOGIA

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS

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 não foi disponibilizado nenhum tipo de documento técnico do prédio que pudesse colaborar em análises físicas e financeiras para compor este relatório, o que impossibilita um diagnóstico mais preciso.



4. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INPERCIONADOS

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS

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 aparentes 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, os revestimentos das elevações dos sanitários não são em placas cerâmicas.

Na vistoria realizada não se constatou que existem anomalias e falhas de manutenção nas elevações e fechamentos, não existem evidências de infiltração de água, manchas de umidade, fungos, bolor, e degradação dos revestimentos de reboco, a pintura está em ótimo.

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 quadro geral. Na vistoria efetuada, não foram verificadas as anomalias e falhas de manutenção das instalações elétricas:



Classificado 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 de alimentação, rede esgoto sanitário e reservatório elevado. Na vistoria efetuada foi constatado que o sistema hidrossanitário não apresenta anomalias,

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

4.5. Coberturas e Telhados

Informamos que só será utilizado o primeiro pavimento e o mesmo possui uma laje a qual não apresenta infiltrações telhados não apresentam falhas ou anomalias aparentes, e possuem condições de exercer a função proposta ao uso do empreendimento.

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

4.6. 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 podemos verificar que a edificação não apresenta anomalias aparentes como fissuras, trincamentos, evidências de infiltração de água em sua estrutura que possa provocar a degradação do concreto e corrosão da armadura, ou rachaduras que indiquem o comprometimento da estrutura.

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

4.7. Estrutura da Caixa D'água

Durante vistoria examinamos que a caixa D'água está em cima da estrutura do prédio que sustenta a caixa d'água.

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



5.CONCLUSÃO

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS

Diante das conformidades técnicas construtivas e do desempenho dos sistemas vistoriados na edificação, e frente às suas condições de uso e funcionalidade, agregada à boa manutenção periódica, classificamos o empreendimento de maneira global, como de

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

– Pois não apresenta Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.

Este Relatório Técnico de Inspeção é composto por 18 (Dezoito) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo *Arquiteto e Urbanista* – Cleivison Bianchi Nolasco -CAU Nº:A217225-9– Fiscal de obras deste município, que o subscreve.

Cleivison Bianchi Nolasco
Arquiteto
CAU nº 217225-9

Responsável Técnico pela fiscalização de Obra/Serviço/Orçamento/Gestão
Nome: Cleivison Bianchi Nolasco
Profissão: Arquiteto & Urbanista



6. Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS

Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$5.168,00

Imóvel avaliando

CASA localizado na Pass. Maria Leopoldina Nº 192, Bairro Nazare, CEP: 66060-180 COM 192m²
Área: 192m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Material de Acabamento

F2: Localização

F3: Tipo de edificação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

CASA localizado na Pass. Maria Leopoldina Nº 192, Bairro Nazare

Área: 120m²

Valor: R\$3.800,00

Valor por metro quadrado: R\$31,67

Fator de homogeneização Material de Acabamento: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização Tipo de edificação: 0,50

Imóvel 2:

CASA localizado na Pass. Ramos Nº 54, Bairro Nazare

Área: 200m²

Valor: R\$5.600,00

Valor por metro quadrado: R\$28,00

Fator de homogeneização Material de Acabamento: 1,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização Tipo de edificação: 0,50

Imóvel 3:



CASA localizado na Alameda Lucio Amaral Nº 137, Bairro Nazare

Área: 150m²

Valor: R\$4.800,00

Valor por metro quadrado: R\$32,00

Fator de homogeneização Material de Acabamento: 1,50

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização Tipo de edificação: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	31,67	1,00	1,50	0,50	23,75
2	28,00	1,00	1,50	0,50	21,00
3	32,00	1,50	1,50	0,50	36,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 26,92$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 7,99$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |23,75 - 26,92| / 7,99 = 0,40 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |21,00 - 26,92| / 7,99 = 0,74 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |36,00 - 26,92| / 7,99 = 1,14 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 26,92 - 1,89 * 7,99/\sqrt{3-1} = 16,24$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 26,92 + 1,89 * 7,99/\sqrt{3-1} = 37,59$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$24,22 a R\$29,61



Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$26,92

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$26,92 * 192,00 = R\$5.168,00

R\$5.168,00

Valor Máximo do aluguel do imóvel avaliando:

Cleivison Bianchi Nolasco
Arquiteto
CAU nº 217225-9

Responsável Técnico pela fiscalização de Obra/Serviço/Orçamento/Gestão
Nome: Cleivison Bianchi Nolasco
Profissão: Arquiteto & Urbanista



ANEXO I MEMORIAL FOTOGRÁFICO

Prefeitura De Brasil Novo – Pa | Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social- SEMUTS



Figura 1 - Fachada.



Figura 2 - Área Interna



Figura 3 - Instalações Elétricas



Figura 4 - Instalações Elétricas



Figura 5 – Instalações Elétricas



Figura 6 – Instalações Sanitárias



Figura 7 – Área Interna

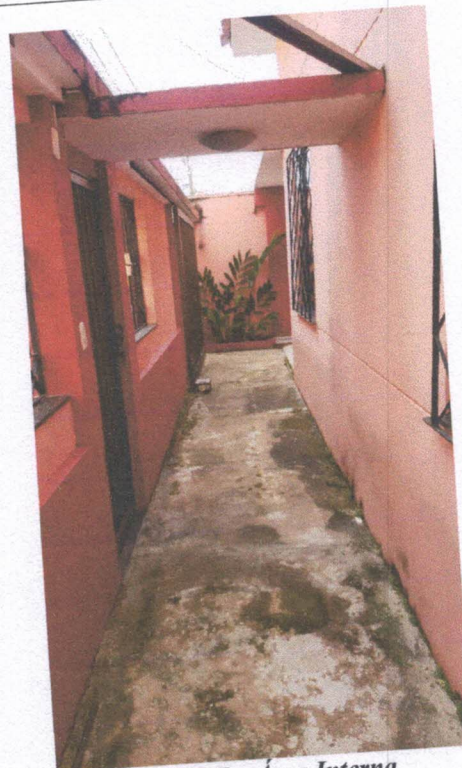


Figura 7 – Área Interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
CNPJ: 34.887.950/0001-00



Processo Administrativo Nº 040/2021

DA JUSTIFICATIVA DA DISPENSA

Toda via licitar é a regra, no entanto para os casos de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido no art. 24, inciso II da Lei n. 8.666/93, onde se verifica ocasião em que é cabível a dispensa de licitação:

“Art. 24 É dispensável a licitação:

...

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

No caso em questão verifica-se a Dispensa de Licitação com base jurídica no inciso II do art. 26 da Lei nº 8.666/93.

Diz o art. 26 da Lei 8.666/93, em seu parágrafo único:

“Parágrafo único – O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I – caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço;

IV – documentos de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.”

Os atos em que se verifique a dispensa de licitações são atos que fogem ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitação, consagrando-se como exceções a este princípio. Assim, este tipo de ato trata-se de ato vinculado, mas que devido a sua importância e necessidade extrema de idoneidade, se submete ao crivo de devida justificativa que ateste o referido ato.

No caso em questão se verifica a análise dos incisos II e III, do parágrafo único, do art. 26 da Lei 8.666/93. Apesar da contratação estar dentro dos limites estabelecidos no art. 24, X da Lei 8.666/93, o que justifica a contratação direta, vale tecer alguns comentários a despeito de eventual fragmentação de despesa, o que ensejaria afronta a Lei de Licitações.

A Constituição Federal em seu artigo 37, inciso XXI estabelece o dever de licitar de forma a assegurar a igualdade de condições a todos os concorrentes, em obediência aos princípios da impessoalidade, da isonomia, da publicidade, da moralidade e da legalidade.

Nesse mesmo sentido, o art. 3º da Lei n.º 8.666/93, reforça a observância desses princípios e ainda



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
CNPJ: 34.887.950/0001-00



estabelece que a licitação corresponde a procedimento administrativo voltado à seleção mais vantajosa para a contratação desejada pela Administração Pública e necessária ao atendimento do interesse público.

DA RAZÃO DA ESCOLHA

Após análise dos documentos contidos nos autos e realizada a Avaliação prévia do imóvel pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura, demonstrando que os valores estão dentro dos praticados no mercado local, bem como as instalações prediais encontram-se em perfeito estado de conservação e uso, considerando ainda que a localização, e a estrutura física do imóvel atende os requisitos para funcionalidade da Casa de Apoio a ser instalada na Capital Belém/PA, bem como o Locador demonstrou regularidade junto as Fazendas, Estadual, Federal, Municipal e Certidão Negativa do Trabalho, posse do imóvel, demonstrando assim sua posse do bem, deu-se a escolha do imóvel para sediar a Casa de Apoio a ser instalada na Capital Belém/PA.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O critério do preço se deu através da avaliação prévia do imóvel e avaliação por meio de laudo imobiliário pelo Departamento de Engenharia, o que nos permite concluir que o preço se encontram em tese compatível com a realidade mercadológica, conforme exige o Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93.

BRASIL NOVO - PA, 10 de março de 2021.


Weder Makes Carneiro
Prefeito Municipal