

**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**

<b>1. DATA DA VISITA TÉCNICA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJETO DA INSPEÇÃO.....</b>	<b>4</b>
2.1 OBRAS EM ANDAMENTO .....	4
<b>3. METODOLOGIA.....</b>	<b>5</b>
3.1 CRITÉRIO UTILIZADO.....	5
3.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO .....	5
3.3 GRAU DE RISCO.....	6
3.4 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA.....	6
<b>4. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INPECIONADOS.....</b>	<b>7</b>
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
<b>4. DOS VALORES .....</b>	<b>9</b>
<b>5. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>10</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>7. ANEXO I, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>12</b>

## 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 08 de janeiro de 2025, 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. METODOLOGIA

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

### 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 existem trincas em algumas alvenarias.

Classificamos quanto ao grau de risco como GRAU DE RISCO MÉDIO (M).

#### 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, constatou-se a existência de fiações expostas, bem como excesso de carga em determinadas tomadas.

Classificamos quanto ao grau de risco como, A. GRAU DE RISCO CRÍTICO (C).

#### 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).

---

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\$ 09.500 (nove mil e quinhentos reais) para pagamento à vista.

**5. ENCERRAMENTO**

---

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

Este Relatório Técnico de Inspeção é composto por 15 (quinze) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista - Joás de Araújo Gomes - CAU A138927-0, que subscreve.

Medicilândia, 09 de janeiro de 2025.

JOAS DE ARAUJO GOMES:00865299277  
C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI  
Multipla v5, OU=19943262000118, OU=  
Presencial, OU=Certificado PF A1, CN=JOAS  
DE ARAUJO GOMES:00865299277  
Eu sou o autor deste documento

277

---

Arquiteto - Joás de Araújo Gomes  
CAU A138927-0

## **6. CONCLUSÃO**

---

Arquiteto e Urbanista - Joás Gomes | CAU A138927-0

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 MÉDIO (M)**. Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.

**Obs.** Registramos que os banheiros não possuem acessibilidade.

**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: Vista Plenária: Joás Gomes



Figura 8: Acesso a Banheiros. Fonte: Joás Gomes

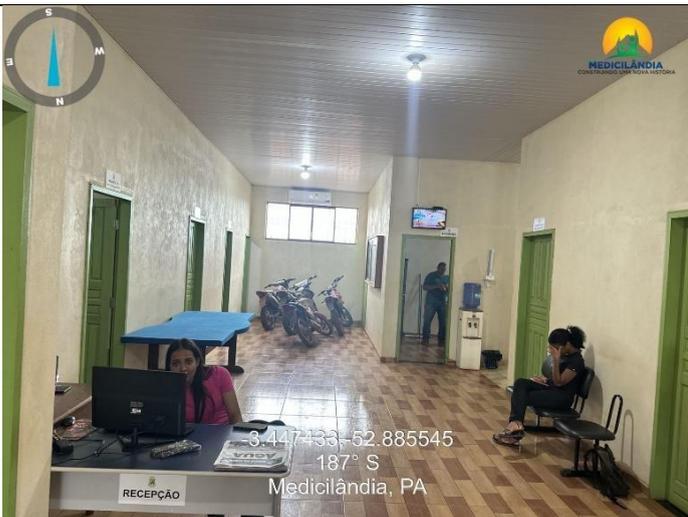


Figura 9: Acesso Recepção. Fonte: Joás Gomes



Figura 10: Recepção. Fonte: Joás Gomes

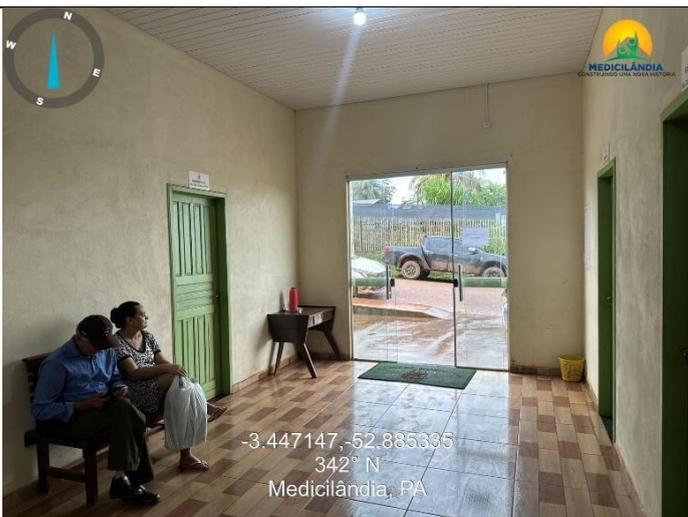


Figura 11: Recepção. Fonte: Joás Gomes



Figura 12: Recepção. Fonte: Joás Gomes



Figura 13: Cozinha. Fonte: Joás Gomes



Figura 14: Cozinha. Fonte: Joás Gomes