

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA nº 009/2024

Assunto: Vistoria técnica inicial para ilustrar a atual situação do imóvel e gerar acervo para balizar deliberações quanto à formalização de contrato de aluguel para o CONSELHO TUTELAR IV DASAC.

Proprietária: Carmelita Rodrigues Pinto

CPF: 105.727.242-68

Endereço: Travessa Lomas Valentinas nº. 316 - Bairro: Pedreira

UF: Belém/PA

Objeto: Imóvel residencial, estruturado em concreto armado e paredes de vedação em alvenaria, composto por dois pavimentos.

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico cumpre os preceitos embasados na Norma de Inspeção Predial Nacional 2012 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional) e nas Normas Brasileiras que seguem:

- NBR 13.752 – Perícias de engenharia na construção civil;
- NBR 14653-1 – Avaliação de bens;
- NBR 5.674 – Manutenção de edificações;
- NBR 15.575 – Norma de desempenho;
- NBR 12.721 - Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;

Tais normas norteiam as regras gerais e específicas a serem cumpridas na manutenção e na conservação das edificações.

Além dos balizadores supra, o documento consiste no diagnóstico geral da edificação sobre as patologias identificadas *in loco* como resultado da avaliação técnica, classificada como Inspeção de Nível 1- IBAPE (2012), apresentada por análise expedida dos fatos com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

2. HORIZONTE TEMPORAL DAS DILIGÊNCIAS.

A presente Vistoria Técnica foi realizada no dia 03 de setembro de 2024 às 10:00 horas.

Na oportunidade, foi catalogado registro fotográfico e verificado as condições físicas do referido imóvel.

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

3.1. Área de Estudo

O imóvel fica situado no bairro da Pedreira, entre a rua Antônio Everdosa e a Av. Pedro Miranda, as duas vias são de grande movimento, ruas com infraestrutura urbana, sendo a Avenida Pedro Miranda a Principal, existindo mercado municipal, comércio, agências bancária, supermercados e prédios institucionais e de segurança pública. O bairro tem uma grande importância cultural de Belém, possuindo 3 faixas de rolamentos e o sambódromo.

O bairro da Pedreira faz fronteira com os bairros da Sacramenta, Marco e Umarizal, o Imóvel em questão está situado em uma área de relevo mais alto do bairro, sem qualquer problema de possível alagamento.

As principais ruas do Bairro da Pedreira é a travessa Humaitá (local onde está situado o imóvel), travessa Lomas Valentina, Travessa Mauriti, Travessa Estrela, travessa Vileta, Avenida Pedro Miranda e Avenida Marquês de Herval e Avenida Dr. Freitas. São ruas de maior movimento de veículo e transporte público.

Com relação ao aparelho socioassistencial a ser implantado, o **CONSELHO TUTELAR IV** possui a área de abrangência no **Distrito Administrativo da Sacramenta - DASAC**, do município de Belém, vinculado a **Fundação Papa João XXIII**, tem como objetivo atender crianças e adolescentes em situação de risco e/ou vulnerabilidade, e com direitos violados ou ameaçados no âmbito do município de Belém.

3.2 Identificação do Imóvel

Edificação fica situada à Travessa Lomas Valentinas, nº 316 – Bairro: Pedreira, Belém/ Pa, CEP 66.080-321, entre a Av. Pedro Miranda e rua Antônio Everdosa.

Trata-se de propriedade residencial, inserida em área urbana no Município de Belém, o entorno é formado por construções de padrão construtivo normal de forte predominância, possuindo imóveis residenciais unifamiliar e prédios multifamiliar, a rua possui uma grande intensidade de fluxo de veículos e pedestres. Localiza-se em região de uso misto residencial, comercial e institucional.

3.3 Serviços/Infraestrutura.

É dotada de infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas e apresenta uma centralidade constituída a partir de fatores diversos, a citar o comercial, assim como redes de água,

rede de esgoto, drenagem de água pluvial, pavimentação, iluminação pública, telefone e transporte coletivo próximo.

4 DA VISTORIA

4.1 Objetivos

Verificar a atual situação de conservação do imóvel, com intuito de informar aspectos construtivos e patológicos, para balizar deliberações quanto à formalização de contrato de aluguel e gerar acervo quanto ao estado de manutenção do imóvel antes da locação.

4.2 Caracterização do terreno

O imóvel em questão mede aproximadamente 6m de frente, com aproximadamente de área de terreno com 430,00m² e área construída de 346,00m².

Trata-se de terreno em formato regular, edificado em superfície seca, com topografia plana, geolocalização de 1°25'22,87" S e 48°28'18,39". O lote está inserido em meio de quadra, cota da unidade acima do greide da rua.

Figura 1 – Localização do imóvel delimitando a área total do bem



Fonte: Google Earth Pro (2023)

4.3 Características gerais do imóvel:

O imóvel apresenta-se condições satisfatórias de conservação contendo algumas ressalvas de problemas de pintura na parede lateral e uma porta externa com avaria devido o tempo de uso.

A presente edificação é composta de dois pavimentos com os seguintes ambientes no térreo: garagem coberta, sala de estar/jantar, cozinha, dormitório, 1 suítes, banheiro social, lavabo, hall de circulação, área de serviço e espaço de convivência com churrasqueira coberta. O pavimento superior possui os seguintes ambientes: varanda frontal, 3 suítes um dormitório, área de circulação e hall de escada.

As instalações elétricas, hidráulicas e pluviais foram submetidas a testes e encontram-se em condições operacionais adequadas.

As esquadrias são de vidro temperado, alumínio e vidro e as portas dos ambientes interno são de madeira, a cobertura é de telha cerâmica sobre laje de concreto e o forro de laje rebocada e pintada.

4.4 Metodologia:

A inspeção predial está baseada na vistoria da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à utilização, mediante a verificação “in loco” do sistema construtivo, no que tange a segurança e a manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2012, da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5.674, da ABNT.

De acordo com a NBR 13.752, que trata das Perícias de Engenharia em seu subitem 3.11, avaria é o dano causado a qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo, e no subitem 3.30.2, deterioração é a depreciação de um bem devido ao desgaste de seus componentes ou falhas de funcionamento de sistemas, em razão de uso ou manutenção inadequada.

4.5 Constatações:

A partir da análise visual de nível 1 realizada na edificação em questão, conforme documentado neste Laudo Técnico e respaldado por registros fotográficos apropriados, identificaram-se patologias que requerem intervenções específicas para garantir a preservação e o funcionamento adequado do espaço.

Primeiramente, constatou-se a necessidade de sanar o problema infiltração na parede lateral de limite com vizinho que apresenta problemas de umidade, danificando a pintura e a existência de uma porta de madeira quebrada, necessitando manutenção.

No que concerne às características principais do imóvel, observou-se que as paredes externas e internas estão devidamente rebocadas, emassadas e pintadas; os pisos internos são pavimentados com lajotas cerâmicas comercial; os ambientes com umidade (banheiros e cozinhas) as paredes são revestidas com cerâmica comercial até o teto; o teto do pavimento térreo e superior são de laje de concreto devidamente emassada e pintada e a cobertura do prédio é de telha de barro com estrutura de madeira sobre laje de concreto.

Diante dessas considerações, recomenda-se a realização de ações corretivas das patologias identificadas, garantindo a segurança, durabilidade e eficiência do espaço em questão.

4.6 Relatório fotográfico:



Foto 1: fachada principal.



Foto 2: pátio garagem coberta.



Foto 3: Hall de circulação.



Foto 4: sala



Foto 5: parede com umidade



Foto 6: cozinha.



Foto 7: Suíte 01.

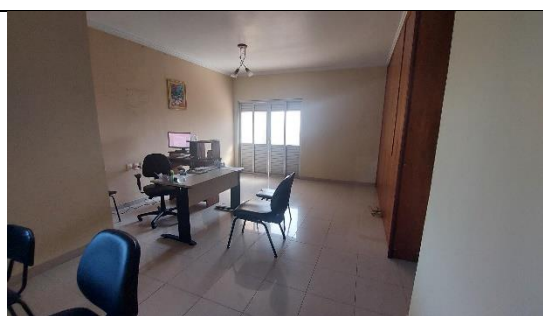


Foto 8: suíte 02, pav. superior



Foto 9: suíte 03 pavimento superior.



Foto 10: suíte 04 pav. superior.

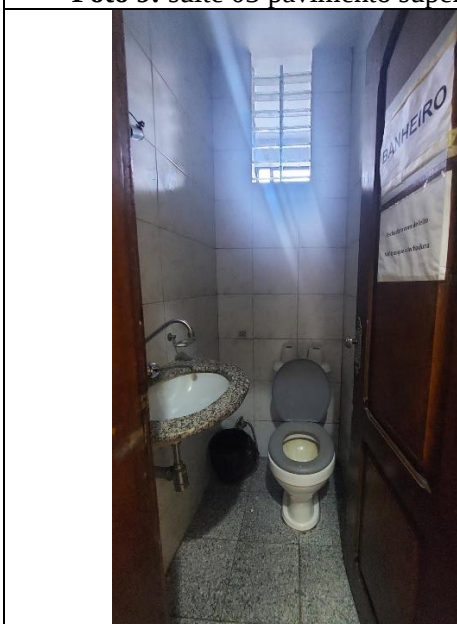


Foto 11: Banheiro social, pav. térreo

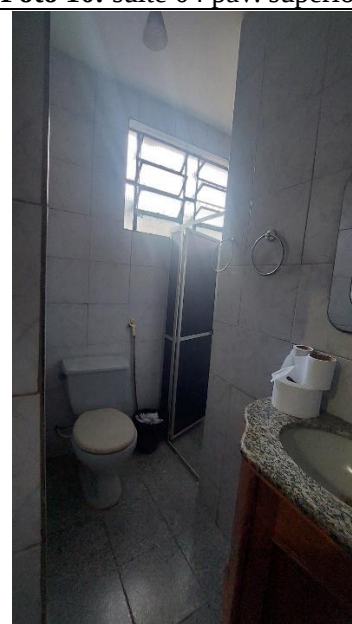


Foto 12: Banheiro privativo, pav. superior

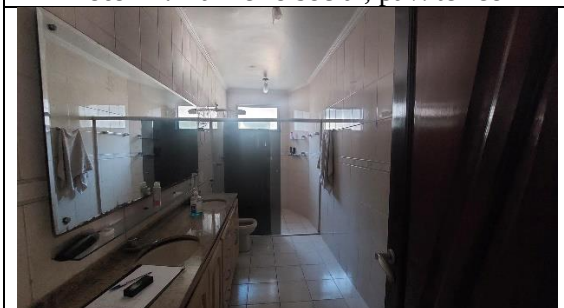


Foto 13: Banheiro privativo, pav. superior.



Foto 14: churrasqueira coberta.

4.7 Considerações Finais:

Foi identificado grau de risco mínimo com impacto recuperável, ou seja, aquele dano causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade.

Ressalta-se que o Laudo Técnico cumpre exclusivamente o papel informativo sobre os aspectos construtivos da edificação, cabendo, desta forma, ao aparelho socioassistencial, na pessoa da Coordenação, avaliar os pontos aqui delimitados e por fim decidir pelo bom uso do imóvel, caso ele atenda às necessidades requeridas pelo espaço.

Sugerimos que o proprietário faça as correções dos problemas relatados neste relatório.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente relatório é encerrado com 07 folhas impressas, sendo o Laudo de Vistoria Técnica assinado e as demais rubricadas.

Belém, 04/09/2024

WELLINGTON DE SOUZA VELOSO

Arquiteto e Urbanista – DOM

Matrícula 1000853-036