

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA nº 010/2024

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 VIII, no Distrito Administrativo de Belém - DABEL.**

Proprietária: Amadeu Macias Frade

CPF: 006.039.532-04

Endereço: Travessa Ruai Barbosa nº. 2027, Bairro: Batista Campos

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 Batista Campos, rua Rui Barbosa entre a rua Mundurucus e a Pariquis, as duas vias são de grande movimento, ruas com infraestrutura urbana, sendo a Avenida Mundurucus e Padre Eutíquio ruas principais do bairro, possuindo praças arborizadas com grande valor histórico como a Praça Batista Campos, que dá nome ao Bairro, no entorno existe, comércio, agências bancária, supermercados e prédios institucionais e de segurança pública. O bairro tem uma grande importância cultural de Belém.

O bairro da Pedreira faz fronteira com os bairros da Cremação, Nazaré, Jurunas, Condor, Cidade Velha e Sacramenta, Marco e Umarizal, o Imóvel em questão está situado em uma área de relevo médio, sem qualquer problema de possível alagamento.

As principais ruas do Bairro da Batista Campos é a travessa Padre Eutíquio, travessa Alcindo Cacela, Avenida Roberto Camelier, Avenida Gentil Bitencourt, rua Mundurucus e Tamoios. São ruas de maior movimento de veículo e transporte público.

Com relação ao aparelho socioassistencial a ser implantado, o **CONSELHO TUTELAR VIII**, possui a área de abrangência no **Distrito Administrativo da Belém - DABEL**, 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.

O **DABEL** é composto pelos seguintes bairros: Marco, Cidade Velha, Batista Campos, Nazaré, Umarizal, Canudos, Reduto, Campina e São Brás.

3.2 Identificação do Imóvel

Edificação fica situada à Travessa Rui Barbosa, nº 2027 – Bairro: Batista Campos, Belém/ Pa, CEP 66.037-220, entre a Av. Mundurucus e a rua Pariquis.

Trata-se de propriedade residencial, inserida em área urbana no Município de Belém, o entorno é formado por construções de padrão construtivo normal para alto padrão, possuindo imóveis residenciais unifamiliar, prédios multifamiliar, comercial e institucional, 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 9,80m de frente, com aproximadamente de área de terreno com 372,40m² e área construída de 305,00m².

Trata-se de terreno em formato regular, edificado em superfície seca, com topografia plana, geolocalização de 1°27'34,10" S e 48°29'08,93". 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 sala de estar na entrada, e na parede da suíte no pavimento superior que apresente pontos de umidade.

A presente edificação é composta de dois pavimentos com os seguintes ambientes no térreo: garagem coberta, sala de estar/jantar, copa, cozinha, dependência de empregada, banheiro social, banheiro de serviço e área de serviço. O pavimento superior possui os seguintes ambientes: 3 suítes, 1 sala, dormitório e varanda.

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

As janelas são de alumínio anodizado na cor preta com vidro, as portas de entrada e dos quartos são de madeira, enquanto as portas da cozinha de ferro e vidro, 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 de pintura, na fachada, na sala do pavimento térreo e suíte posterior, no pavimento superior, verificamos também o

problema do muro lateral que apresenta rachaduras, podendo cair. Informo que o muro baixo com pouco risco de acidente, pois fica na área sem movimento na lateral esquerda, no fundo do terreno. Entretanto necessita de reforço estrutural.

No que concerne às características principais do imóvel, observou-se que a maioria das paredes externas e internas estão devidamente rebocadas, emassadas e pintadas, com exceção dos ambientes citados anteriormente; 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:

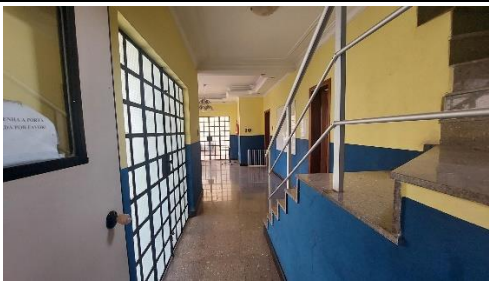
	
Foto 1: fachada principal, faltando pintura.	Foto 2: acesso garagem coberta.
	
Foto 3: sala de estar, falta renovar a pintura.	Foto 4: hall de circulação
	
Foto 5: Sala de jantar	Foto 6: cozinha.

	
Foto 7: muro necessitando de reforço	Foto 8: Sala de reunião, pav. superior
	
Foto 9: sala íntima, pav. superior	Foto 10: suíte 01 pav. superior.
	
Foto 11: Suíte 02, pav. superior, retirar infiltração e pintar.	Foto 12: Suíte 02, pav. superior, retirar infiltração e pintar.
	
Foto 13: Banheiro social, pav. superior.	Foto 14: banheiro privativo, pav. superior.

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 relatos 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, 05/09/2024

WELLINGTON DE SOUZA VELOSO

Arquiteto e Urbanista – DOM

Matrícula 1000853-036