



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE



***LAUDO DE AVALIAÇÃO
PRÉDIO COMERCIAL***

Rosário do Catete – SE, em 27 de julho de 2022.

**Praça Clodoaldo Passos, 38 – Centro - CEP: 49.760-000 / Horário de
Funcionamento: Seg à Sex - 08h às 14h / Contato: 079 3274-1672 / 1474 / 1488**



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE

CONTEÚDO

1. Introdução.....	03
2. Considerações Iniciais.....	04
3. Fator Agregado.....	06
4. Conclusão.....	06
5. Relatório Fotográfico.....	07
6. Planta Baixa.....	09
7. Planta de Situação.....	10



ESTADO DE SERGIPE PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE

1- INTRODUÇÃO

O conceito de preservação, uso, manutenção e desempenho do espaço físico de maior relevância na vida do homem, tanto pelo aspecto patrimonial quanto pelas questões relacionadas à segurança e ao conforto se adquirem pela observação permanente das edificações. (IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do estado de São Paulo – “Norma de Inspeção Predial Nacional”, 2012).

A inspeção predial caracteriza-se como uma vistoria para avaliar os estados de conformidade de uma edificação, onde será rotulado o desempenho, vida útil, segurança, estado de conservação, manutenção, exposição ambiental, utilização e operação visando orientar os usuários quanto à necessidade de melhorias dos elementos construtivos. (NEVES, 2009) As anomalias ou falhas constatadas no edifício faz escopo da inspeção predial que o classifica de acordo com o grau de risco apresentado, fornecendo ao usuário uma análise isolada ou combinada das condições técnicas, de uso e de manutenção da edificação. Esta análise possibilita um planejamento de todos os gastos, a racionalização dos serviços a serem realizados e uma ordem cronológica em que estes serviços deverão ser executados. (NEVES, 2009) A não conformidade causada pelas anomalias e falhas impactam na perda precoce de desempenho real ou futuro dos elementos construtivos e na redução do tempo de vida útil projetada. Podem comprometer também a segurança, funcionalidade, operabilidade, saúde de usuários, conforto térmico, acústico e lumínico, acessibilidade, durabilidade, vida útil, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR 15575. (IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do estado de São Paulo – “Norma de Inspeção Predial Nacional”, 2012)

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um “Check-up” da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre o Prédio Comercial denominado “quiosque” no Município de Rosário do Catete -SE. 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 a comercialização, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura e instalações elétricas e hidrossanitários. Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à



ESTADO DE SERGIPE PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE

construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso do prédio comercial.

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

2.1. Identificação: Edificação: Prédio Comercial “Quiosque 01; Quiosque 02; Quiosque 03”.

Endereço: Praça Antônio Freire, Bairro: Centro – Rosário do Catete/SE.



Vista área da Praça onde está localizado o Prédio Comercial

2.2. Realização do Laudo:

Secretaria de Infraestrutura: SEINFRA – Prefeitura Municipal de Rosário do Catete/SE.

Responsável Técnico: Eng. Civil GENILSON RAMIRO DE JESUS. CREA/SE Nº 2708819429.

2.3. Data das Vistorias:

As vistorias técnicas nas dependências do Prédio Comercial “quiosque” foram realizadas nos dias 05 e 06 de julho de 2022.

Praça Clodoaldo Passos, 38 – Centro - CEP: 49.760-000 / Horário de Funcionamento: Seg à Sex - 08h às 14h / Contato: 079 3274-1672 / 1474 / 1488



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE

2.4. Objeto da Inspeção:

O Prédio Comercial foi construído com a finalidade de trazer uma melhor adequação de lazer e infraestrutura do local. Cada edificação possui uma área construída de **55,85 m² "01"**, **26,40 m² "02"**, **26,40 m² "03"**, que se encontra assentada sobre um terreno com área superficial de aproximadamente **320,00 m²**, apresentando as seguintes características construtivas: estrutura de alvenaria de blocos cerâmicos com superestrutura de concreto armado em sua fundação, cobertura em madeiramento com telhamento de cerâmica colonial ou Itabaiana, esquadrias de alumínio e madeira, pavimentação em piso cerâmico e ladrilho hidráulico, instalações prediais próprias para a finalidade e tipo da edificação.

2.5 Ficha Técnica do Prédio Comercial:

Nome Oficial: Prédio Comercial "**REDONDÃO**".

Endereço: Praça Augusto Freire Soares, Bairro Centro – Rosário do Catete/SE.

Proprietário: Prefeitura Municipal de Rosário do Catete SE.

2.6 Inspeção Predial:

Estrutura física – alvenaria de blocos cerâmicos, pilares e vigas em boas condições para sua utilização;

Instalações Hidrossanitárias – Piso e Revestimento deficientes, com características de deterioração, louças e metais com falta de manutenção para sua aplicabilidade, pontos de esgoto e água potável suficientes a utilização;

Instalações elétricas – Em funcionamento normal, precisando apenas de manutenção de fios e tomadas;

Esquadrais – Deficiente em todas as áreas como definição de alumínio e madeira;

Cobertura – Madeiramento em boas condições de utilização, telhas tipo alumínio necessitando de revisão e manutenção;

Pavimentação – Totalmente deficiente, piso cerâmico em todo o prédio com aspecto defasado e deteriorado, assim como todo o revestimento interno e dos wcs;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE
Louças Metais e Fechaduras – Em estado de má conservação e alguns nem existem no prédio.

Pintura – Deteriorada, falta de manutenção constante, em algumas áreas do prédio o mesmo apresenta em sua fachada vários tipos de pintura e textura.

2.6 Inspeção Predial:

Registro Fotográfico:

Apresentamos o registro fotográfico das fachadas e áreas vistoriadas do prédio comercial, tais como: área de atendimento, área da cozinha/copa, área do estoque, áreas dos banheiros, conforme segue:

2.7 Documentação Analisada:

Visita In Loco;

- Levantamento Físico – Plantas Baixas do Prédio;
- Planta Baixa;
- Relatório das Atividades de Comércio – COMERCIANTE

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Em estudo prévio para “DETERMINAÇÃO DE VALOR”, foi adotado a média de valores encontrados nas proximidades dos imóveis e relacionados ao mesmo objetivo de cunho COMERCIAL, chegamos aos seguintes valores:

Média de preço R\$ 1,43 m2.

Valor definido do imóvel: R\$ 80,00 (Oitenta Reais). Quiosque Tipo 01.

Valor definido do imóvel: R\$ 80,00 (Oitenta Reais). Quiosque Tipo 02.

CONCLUSÃO

Os Pontos Comerciais locados na edificação são de punho Comercial, os mesmos apresentam-se em fase de deterioração por falta de manutenção. Identificamos a boa utilização por parte dos seus locadores tornando ao ambiente propício ao consumo dos produtos comercializados. Classificamos a edificação sem de GRAU DE RISCO CRÍTICO, tendo em vista o impacto de desempenho para a finalidade de utilização a que se destina, sendo necessário apenas manutenção conforme citado em inspeção para o objeto.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE
Genilson Ramiro de Jesus
Engenheiro Civil – CREA 2708819429



**Praça Clodoaldo Passos, 38 – Centro - CEP: 49.760-000 / Horário de
Funcionamento: Seg à Sex - 08h às 14h / Contato: 079 3274-1672 / 1474 / 1488**



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE
Relatório Fotográfico





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE



**Praça Clodoaldo Passos, 38 – Centro - CEP: 49.760-000 / Horário de
Funcionamento: Seg à Sex - 08h às 14h / Contato: 079 3274-1672 / 1474 / 1488**