



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.....	03
3. Fator Agregado.....	06
4. Conclusão.....	07
5. Relatório Fotografico.....	08
6. Planta Baixa.....	10
7. Planta de Situação.....	11



## 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; Quiosque 04”.

Endereço: Largo Governador João Alves Filho, Bairro: Centro – Rosário do Catete/SE.



Vista área da Praça onde está localizado os Prédios Comerciais

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:

**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

As vistorias técnicas nas dependências do Prédio Comercial “quiosque” foram realizadas nos dias 21 e 22 de julho de 2022.

### 2.4. Objeto da Inspeção:

Os Prédios Comerciais foram construídos com a finalidade de trazer uma melhor adequação de lazer e infraestrutura ao local. As edificações detém de área construída de **11,34 m<sup>2</sup>**, que se encontra assentada sobre um terreno com área superficial de aproximadamente **45,36 m<sup>2</sup>**, apresentando as seguintes características construtivas: estrutura de alvenaria de tijolos aparente sobre concreto armado em sua fundação, superestrutura vigas e pilares, cobertura em madeiramento com telhamento de cerâmica colonial ou Itabaiana, esquadrias de alumínio e madeira, pavimentação em piso cerâmico e pedra são tomé, as edificações são dotadas de instalações prediais próprias para a finalidade e tipo edilício.

### 2.5 Ficha Técnica do Prédio Comercial:

Nome Oficial: Prédio Comercial 01; Prédio Comercial 02; Prédio Comercial 03; Prédio Comercial 04;

Endereço: Praça Largo Governador João Alves Filho, Bairro Centro – Rosário do Catete/SE.

Proprietário: Prefeitura Municipal de Rosário do Catete SE.

### 2.6 Inspeção Predial:

Estrutura física – alvenaria de tijolos, pilares e vigas em boas condições de uso;

Instalações Hidrossanitárias – Deficientes, com falta de manutenção em pontos de água e esgoto, louças e metais em estado de má conservação.

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 colonial e Itabaiana precisando de revisão e manutenção;

Pavimentação – Totalmente deficiente, piso cerâmico diversos, além do piso pedra são tomé com sinas de desgaste inclusive o revestimento interno e dos wcs;

**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**  
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 revestimento tipo pastilha em poucas condições de uso visual.

**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

**3 – FATOR AGREGADO DO IMOVEL:**

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\$ 7,05 m2.**

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

12 DE MARÇO DE 1836



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE**

**CONCLUSÃO**

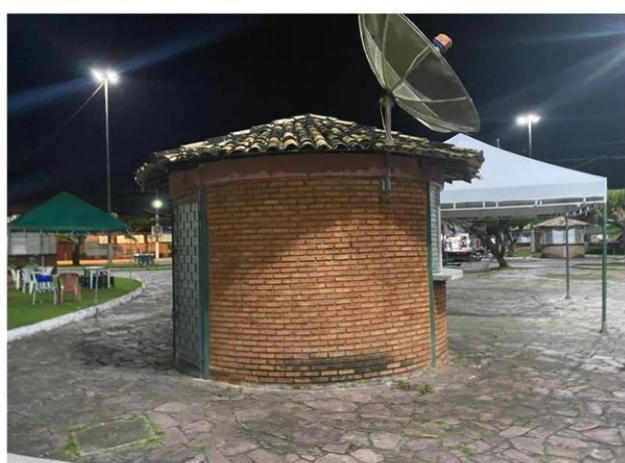
As Edificações de punho Comercial, apresenta-se em fase de deterioração por falta de manutenção, onde cabe ressaltar que o Laudo atual apenas identificou as condições em que se encontra as edificações como ponto comercial. Observamos também algumas benfeitorias executadas pelo Locador em comum acordo com o órgão detentor afim de proteger o patrimônio público e ao mesmo tempo incentivar o consumo de seus produtos comercializados naquele estabelecimento. 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.

**Genilson Ramiro de Jesus**  
**Engenheiro Civil – CREA 2708819429**

**12 DE MARÇO DE 1836**



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE  
**Relatório Fotográfico**





ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE

