



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE



LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉDIO COMERCIAL

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



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 Fotografico.....	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;

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:

As vistorias técnicas nas dependências do Prédio Comercial “quiosque” foram realizadas nos dias 21 e 22 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:

Os Prédios Comerciais foram construídos com a finalidade de trazer uma melhor adequação de lazer e infraestrutura ao local. As edificações detêm de área construída de **8,50 m²**, que se encontra assentada sobre um terreno com área superficial de aproximadamente **17,00 m²**, 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 edílio.

2.5 Ficha Técnica do Prédio Comercial:

Nome Oficial: Prédio Comercial 01; Prédio Comercial 02;

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 sinais de desgaste inclusive o revestimento interno e dos wcs;

Louças Metais e Fechaduras – Em estado de má conservação e alguns nem existem no prédio.

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

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 IMÓVEL:

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\$ 9,41 m2.

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

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.

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

Genilson Ramiro de Jesus
Engenheiro Civil – CREA 2708819429





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE
Relatório Fotográfico





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROSÁRIO DO CATETE

