



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.....	07
5. Relatório Fotográfico	08
6. Anexos – Planta Baixa e 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: Praça Central, Bairro: Centro, Povoado Siririzinho – Município de 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 25 e 26 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 detêm de área construída de **37,19 m²**, que se encontra assentada sobre um terreno com área superficial de aproximadamente **74,38 m²**, apresentando as seguintes características construtivas: estrutura de alvenaria de blocos cerâmicos sobre concreto armado em sua fundação, superestrutura vigas e pilares, cobertura em madeiramento com telhamento de cerâmica colonial ou Itabaiana, esquadrias de ferro e madeira, pavimentação em piso cerâmico, 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;

Endereço: Praça Principal, Bairro Centro – Povoado Siririzinho/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 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 ferro galvanizado 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, com sinas de desgaste inclusive o revestimento externo e interno 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\$ 2,15 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



12 DE MARÇO DE 1836