



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

DA: SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMISTRAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DO PREDIO PARA FUNCIONAMENTO DO RESTAURANTE POPULAR DE CARUTAPERA-MA.

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMISTRAÇÃO, elaborado pelo Eng. Civil Walter Sérgio Sousa dos Remédios, em atendimento ao disposto na Norma de Inspeção Predial/2009 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional) e da Norma de Manutenção em Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre o Prédio para Funcionamento do Restaurante Popular de Carutapera-Ma, identificando as possíveis 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 habitabilidades, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura, instalações elétricas, hidrossanitários e combate ao incêndio.

Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso desta unidade.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Identificação:

Edificação: Restaurante Popular de Carutapera.

Endereço: Rua 15 de novembro, Nº 311, Bairro Centro, Carutapera - Ma



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

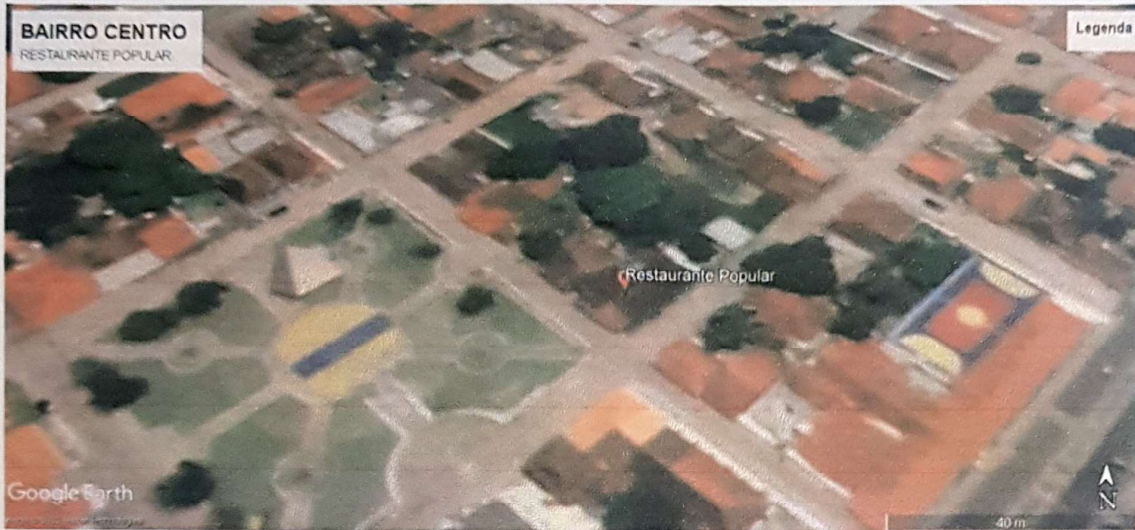


Figura 1 vista área do imóvel

2.2 Realização do Laudo

Responsável Técnico: Engenheiro Civil Walter Sérgio Sousa dos Remédios – CREA – PA
Nº 150787134-1

2.3 Data da vistoria

A vistoria técnica nas dependências do prédio onde funcionara o Restaurante Popular de Carutapera, realizada no dia 26 de abril de 2022 das 09:00 às 12:00 horas.

2.4 Objeto da Inspeção

A edificação que vai funcionar o Restaurante Popular de Carutapera. É uma Edificação Constituída de um pavimento, sendo encontrado as seguintes dependências: 01 Sala de recepção, 01 Sala para Eventos, 01 Cozinha, 02 Banheiros masculino e feminino.

A Edificação possui área construída de 300,00m² e pé direito de 3,00 m, que se encontra assentada sobre um terreno com área superficial de aproximadamente 410,00m², apresentando as seguintes características construtivas: Estrutura de concreto armado sobre fundações, pilares, vigas, que apoiam compostas de vigotas, lajotas e concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolos cerâmicos, furados e rebocados com arga massa de cimento e areia, em algumas paredes internas emassada com massa corrida e pintura a base de tinta PVA. Revestimentos cerâmicos nos banheiros e áreas molhadas, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas cerâmicas tipo colonial, portas e janelas em madeira maciça, e instalações prediais para a finalidade de afluência de público.

2.5 Ficha Técnica

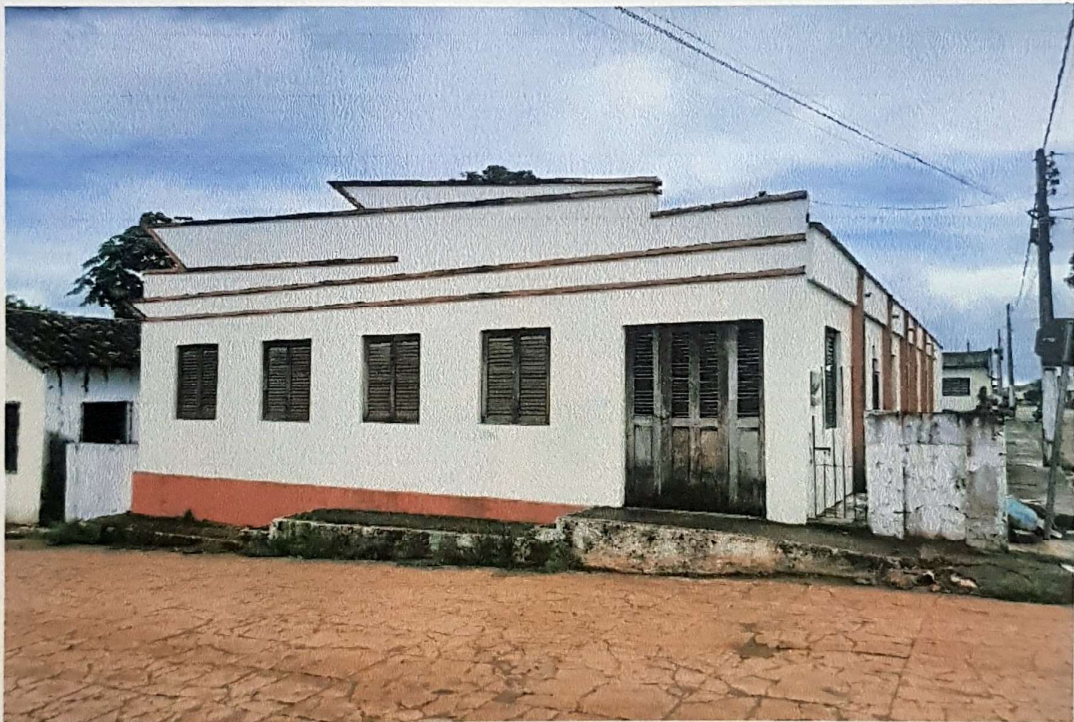


PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

- **Nome Oficial:** Restaurante Popular de Carutapera-Ma
- **Endereço:** Rua 15 de Novembro N° 311, Bairro Centro, Carutapera - Ma
- **Capacidade de Edificações:** 200 Pessoas
- **Proprietário:** Diocese de Zé Doca (Paroquia São Sebastião, Carutapera-Ma)
- **Locatário:** Prefeitura Municipal de Carutapera
- **Ocupação Atual:** 25 Pessoas

2.6 Registro Fotográfico

Apresentamos o registro fotográfico das dependências do prédio vistoriado.



Fachada principal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO



Foto Logradouro

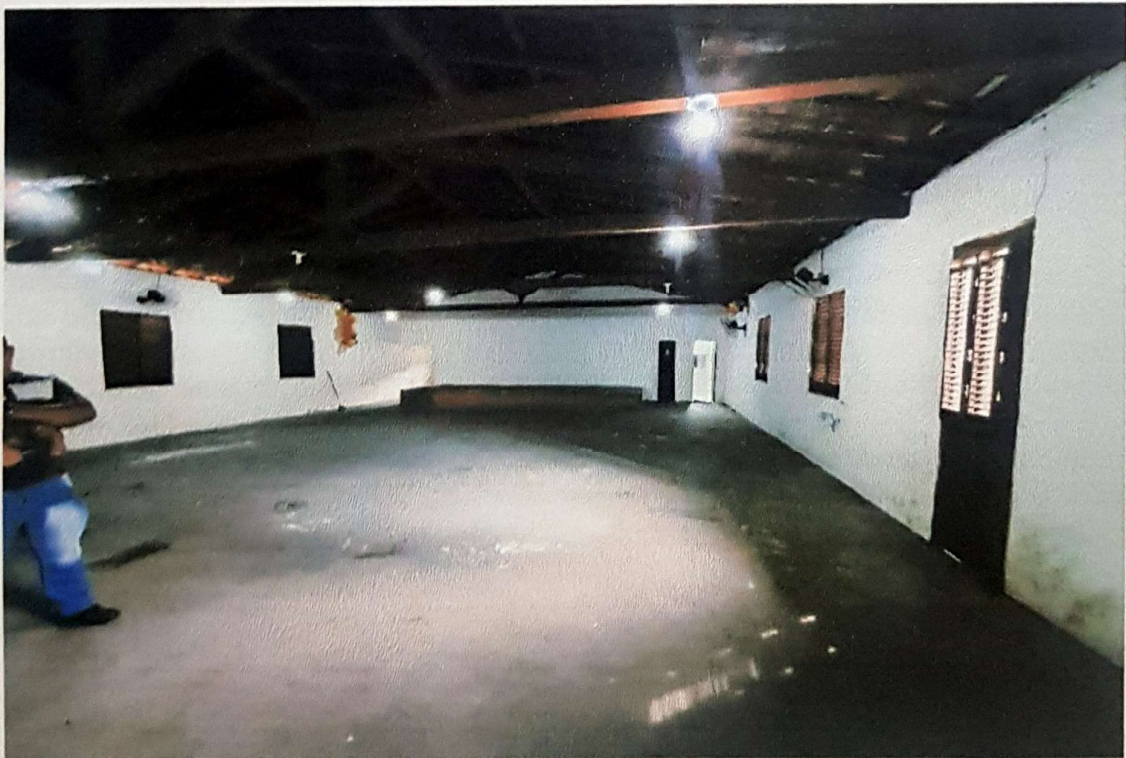


Foto interna I



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO



Foto interna II

2. METODOLOGIA

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando a mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações – NBR 5674, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem em prejudicar o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

Nível de Inspeção

Esta inspeção é classificada como "Inspeção de Nível 1", representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de anomalias ou falhas aparentes. Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema de edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitando o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e a conservação do patrimônio edificado.

3.2 Grau de Risco

Conforme a referida Norma da Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- **GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL** – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.
- **GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL** – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.
- **GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL** – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irreversíveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

4. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

Os seguintes sistemas construtivos do futuro Restaurante Popular de Carutapera foram inspecionados em seus elementos aparentes.

- Estruturas de Concreto Armado: Pilares, Vigas e Lajes;
- Vedação e Alvenaria – Revestimentos e fachadas;
- Instalações Elétricas – Entrada de Energia, Quadros de Distribuição, Iluminação e SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas);
- Instalações Hidrossanitárias – Reservatórios, Sanitários e redes de esgoto;
- Combate de Incêndio – PPCI -Plano de Prevenção e Combate contra Incêndio.

Os Sistemas são relatados genericamente, seguindo-se descrição e localização das anomalias e falhas detectadas, com a classificação do grau de risco atribuído a cada sistema: Grau Crítico®, Grau Regular, ou Grau Mínimo (M).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

4.1 Estrutura de Concreto Armado

A estrutura de concreto armado do Restaurante Popular de Carutapera, entende-se que a concepção de uma estrutura durável implica na adoção de um conjunto de decisões e procedimentos que garantam à estrutura e aos materiais que compõem um desempenho satisfatório ao longo da vida útil da estrutura de concreto armado.

De acordo com a NBR 6118/2004, o conceito de vida útil aplica-se à estrutura como um todo ou às suas partes. Dessa forma, a durabilidade das estruturas de concreto requer cooperação e esforços coordenados de todos os envolvidos nos processos de projeto, construção e utilização.

Na vistoria efetuada não foram identificadas quaisquer anomalias ou falhas de manutenção da estrutura de concreto armado. Classificada assim, como não havendo Grau de Risco.

4.2 Alvenarias e Revestimentos

As elevações de vedação são em alvenaria de tijolos cerâmicos furados nas paredes principais, revestidos com reboco argamassa de cimento e areia, com massa corrida e pintura fosca PVA. O revestimento dos banheiros, cozinha e área de serviço são cerâmicos.

Na vistoria efetuada, não foram identificadas quaisquer anomalias ou falhas de manutenção das elevações de alvenaria e revestimentos. Classificada assim, como não havendo Grau de Risco.

4.3 Instalações Elétricas

O sistema de instalações elétricas inspecionado é composto de entrada de energia, quadro de medição monofásico, circuitos de iluminação. Na vistoria efetuada, não foram identificadas quaisquer anomalias ou falhas de manutenção das instalações elétricas. Classificadas assim como não havendo Grau de Risco.

4.4 Instalações Hidrossanitárias

O sistema de instalações hidros sanitárias vistoriado é constituído pelas redes hidráulicas, sanitárias, de esgoto, com reservatório superior e cisterna. A rede de água utilizada é fornecida pela concessionária local, o sistema de esgoto destina os dejetos e despejos em fossa séptica.

4.5 Sistema de Combate de Incêndio

Conforme está disposto no COSCIP (CÓDIGO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO) o qual descreve no parágrafo único. As normas técnicas de segurança contra incêndio e pânico do presente Código fixam os requisitos mínimos indispensáveis para promover a segurança de pessoas, instalações e mercadorias.

Art. 33 – As edificações privativas unifamiliares e multifamiliares, exceto as transitórias, deverão atender as exigências dos incisos deste artigo:

I – A edificação com máxima de 03 (três) pavimentos e área total construída até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e isenta de Dispositivos Preventivos Fixo Contra Incêndio;

Art. 104 – A quantidade de extintores será determinada no laudo de exigência, obedecendo, em princípio, à seguinte tabela:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

Risco – pequeno, área máxima a ser protegida por unidade extintora 300 m (trezentos metros), distância máxima para alcance do operador 20 m (vinte metros).

**5. MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO
DESCRIÇÃO TÉCNICA**

1) DADOS TÉCNICOS

- a) Área total construída: 300,00 m²
 b) Área do terreno: 410,00 m²
 c) Valor por m² Tabela CUB/Sinduscon (março de 2020) – residencial/padrão alto/R-1=
 d) Cálculo do coeficiente de depreciação (Cde)

It = índice retirado d tabela Ross – Heidecke para estado “bom” e vida útil de 26%

$$It = 16,4$$

$$Cde = \frac{100 - it}{100}$$

$$Cde = \frac{100 - 16,4}{100} = 0,836$$

- e) Fatores de correção do terreno (FC)

$$\text{Situação} = 1$$

$$\text{Pedologia} = 1$$

$$\text{Topografia} = 1$$

$$\text{Pavimentação} = 1$$

$$FC = \text{Situação} \times \text{Pedologia} \times \text{Topografia} \times \text{Pavimentação}$$

$$FC = 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 1$$

2) VALOR DO IMÓVEL NOVO (VN)

$$VN = VC + VT$$

- a) Valor da Construção (VC)

$$VC = \text{Area total construída} \times \text{valor por m}^2$$

$$VC = 300,00 \times 768,44 = 230.532,00$$

- b) Valor do terreno (VT)

$$VT = \text{Área Total do terreno} \times \text{Fatores de correção} \times \text{Valor por m}^2 \text{ do terreno}$$

$$VT = 410,00 \times 1 \times 496,53 = 204.397,30$$

$$VN = VC + VT$$

$$VN = 230.532,00 + 204.397,30$$

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARUTAPERA
ESTADO DO MARANHÃO

VN = 434.929,30

3) VALOR DO IMÓVEL USADO (VU)

VU = VN x Cde

VU = 434.929,30 x 0,836 = 363.600,8948

4) VALOR DO ALUGUEL (VU)

VU x 1,00% = VALOR DO ALUGUEL

363.600,8948 x 1,00% = 3.636,01

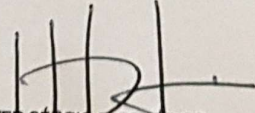
5) CONCLUSÃO

Diante das conformidades técnicas construtivas e do bom desempenho dos sistemas vistoriados, classificamos a edificação, como de GRAU DE RISCO PEQUENO
Declaramos ainda sob pena de lei, que o imóvel descrito em conformidade com o Laudo acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo;

- Não está localizado em área de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- Não se trata de área pública;
- Não se trata de área situada em faixas "non aedificandi", em conformidade com a lei de uso e ocupação do solo vigente.
- Não apresenta condições precárias de habitabilidade e higiene.

De acordo com o LAUDO TÉCNICO DO IMÓVEL E CÁLCULO DE AVALIAÇÃO, o imóvel atende plenamente ao padrão e área disponível para os imóveis locados para este Restaurante Popular de Carutapera. E que é a média dos valores praticados no mercado de Carutapera, estado do Maranhão. Portanto, concluímos que o mesmo seja locado com o valor de **R\$ 3.636,00 (três mil seiscentos e trinta e seis Reais)**, não trazendo prejuízo para esta administração.

Carutapera – MA, 29 de abril de 2022.


 WALTER SÉRGIO S. REMÉDIOS
 CREA-PA Nº 150787134-1
 ENGENHEIRO CIVIL