



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE

SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE-PE.

JULHO/2025



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Laudo Técnico de Vistoria Predial foi elaborado levando em consideração a norma de inspeção predial do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Normas Técnicas Brasileiras aprovadas e regulamentadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e CREA-PE, sendo imprescindíveis as suas recomendações para a elaboração deste documento.

A concepção e apresentação do laudo de Engenharia é de total responsabilidade do profissional qualificado, legalmente habilitado pelo Conselho Federal de Engenharia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, a qual surgiu mediante o Decreto nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e é responsável pela verificação, fiscalização e aperfeiçoamento do exercício e atividades da área profissional de engenharia.

De acordo com a NBR 13.752/96 (Perícias de Engenharia na Construção Civil) – Laudo é definido como “peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia, fundamentadamente, o valor de coisas ou direitos”.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO:

O imóvel em estudo está situado na Av. José Francisco de Queiroz, Nº104, Loteamento Manoel Monteiro, Bairro Nova Santa Cruz, CEP: 55194-363, Santa Cruz do Capibaribe-PE.

Trata-se de um imóvel residencial com três pavimentos, aparentemente construído em parte de concreto armado, com fechamentos alvenaria de tijolos cerâmicos, com revestimento interno em argamassa de cimento e areia nas paredes dos ambientes e revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e dos banheiros, piso em cerâmica, cobertura por telhado com telhas cerâmicas e com área externa descoberta.

Constituída por 01 (uma) garagem, 01 (uma) sala utilizada como gabinete, com banheiro, 01 (um) banheiro social no pavimento primeiro andar, 01 (uma) sala para reuniões, 01 (uma) sala para equipe de arquitetura, 01 (um) hall no pavimento primeiro andar, 01 (uma) recepção, 01 (uma) sala para equipe de engenharia, 01 (uma) sala para equipe de controle urbano, 01 (um) banheiro social no pavimento térreo, 01 (um) depósito, 01 (uma) sala para equipe de fiscalização, 01 (uma) cozinha, 01(uma) área de serviço, 01 (um) banheiro no pavimento inferior, 01 (uma) área externa e 01 (uma) sala para arquivo de documentos.



Imagem: Fachada

OBJETIVO, FINALIDADE E SOLICITANTE

O principal objetivo é analisar a condição estrutural e de habitabilidade do imóvel para posterior locação do mesmo pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Santa Cruz do Capibaribe.

Este laudo, atendendo solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, desta cidade, tem por finalidade indicar possíveis patologias ou defeitos construtivos existentes, além da condição de habitabilidade.



PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A vistoria técnica foi realizada no dia 02 de julho de 2025 no período de 9:30h às 10:30h. As conclusões são baseadas em inspeções visuais.

CONSIDERAÇÕES DO LAUDO TÉCNICO

MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

Levando em consideração a norma de inspeção predial do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, quanto ao nível de inspeção foi adotado o nível 1, normalmente empregado em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes. A elaboração do laudo técnico foi realizada em conformidade com a norma técnica NBR 13.752 – Perícias de engenharia na construção civil com relatório fotográfico da vistoria.

IBAPE (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – ENTIDADE NACIONAL)

A Norma de Inspeção Predial do IBAPE classifica os níveis e tipos de inspeção predial, as anomalias e seus respectivos graus de risco.

- Quanto ao nível:

Nível 1: Inspeção Predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.



Nível 2: Inspeção Predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais.

Nível 3: Inspeção Predial realizada em edificações com alta complexidade técnica, de manutenção e operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos superiores e com sistemas mais sofisticados.

- Quanto às anomalias:

Endógena: Originária da própria edificação (projeto, materiais e execução).

Exógena: Originária de fatores externos a edificação, provocados por terceiros.

Natural: Originária de fenômenos da natureza.

Funcional: Originária da degradação de sistemas construtivos pelo envelhecimento natural e, consequente, término da vida útil.

- Quanto ao grau de risco:

Crítico: Risco de provocar danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente; perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações; aumento excessivo de custo de manutenção e recuperação; comprometimento sensível de vida útil.

Médio: Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.

Mínimo: Risco de causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

CONSIDERAÇÃO GERAL

De acordo com Oliveira (2013), um problema patológico pode ser entendido como uma situação em que o edifício ou uma parte deste, num determinado instante da sua vida útil, não apresenta o desempenho previsto.

As manifestações patológicas representam os sinais de aviso dos defeitos surgidos na estrutura, uma vez que tais problemas são reconhecidos é possível a sua resolução a partir de uma intervenção.

Para Tutikian, Helene e Bolina (2019) a Patologia das construções é a ciência que procura, de forma sistêmica, estudar os defeitos incidentes nos materiais construtivos, componentes e elementos ou na edificação como um todo, buscando diagnosticar as origens e compreender os mecanismos de deflagração e de evolução do processo patológico, além das suas formas de manifestação.

Reparo: Conjunto de operações destinados a restabelecer o perfeito funcionamento de um bem deteriorado ou avariado, e restabelecer na íntegra suas características técnicas originais ou iniciais.

Reforço: É a alteração das características das estruturas existentes buscando inicialmente o aumento de suporte de carga perante as solicitações atuantes e então a recomposição da capacidade de projeto para as peças adequando-as a novos parâmetros.

Demolição/Desconstrução: Para engenharia civil é um processo que visa a derrubada controlada de um paredes, lajes, pilares, casas, prédios, galpões, etc., para a construção de novas, desconstrução de prédios com a estrutura comprometida, recuperação do espaço urbano, dentre outras. Existem inúmeros formas de realizar uma desconstrução, tais como: através de equipamentos mecânicos ou até mesmo manuais.

VISTORIA

O prédio encontrava-se ocupado no momento da vistoria.

Imagem 1: Área externa.



Imagem 2: Área externa.



Imagem 3: Área externa.



Imagem 4: Área externa.



Imagem 5: Garagem.



Imagem 06: Garagem.

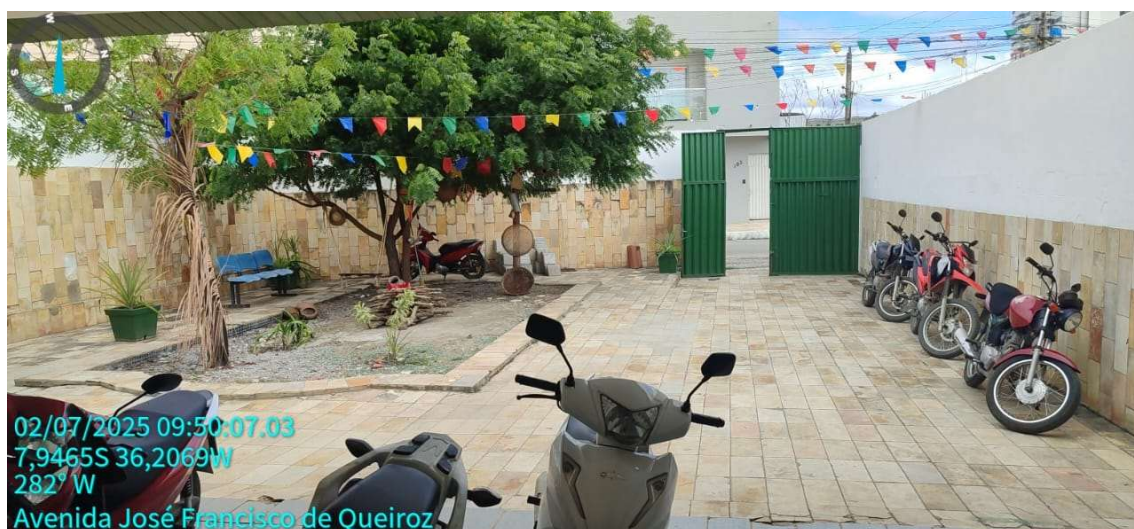


Imagem 7: Recepção.



Imagem 8: Gabinete.



Imagem 9: Gabinete.



Imagem 10: Bwc gabinete.



Imagem 11: Hall 1º andar.

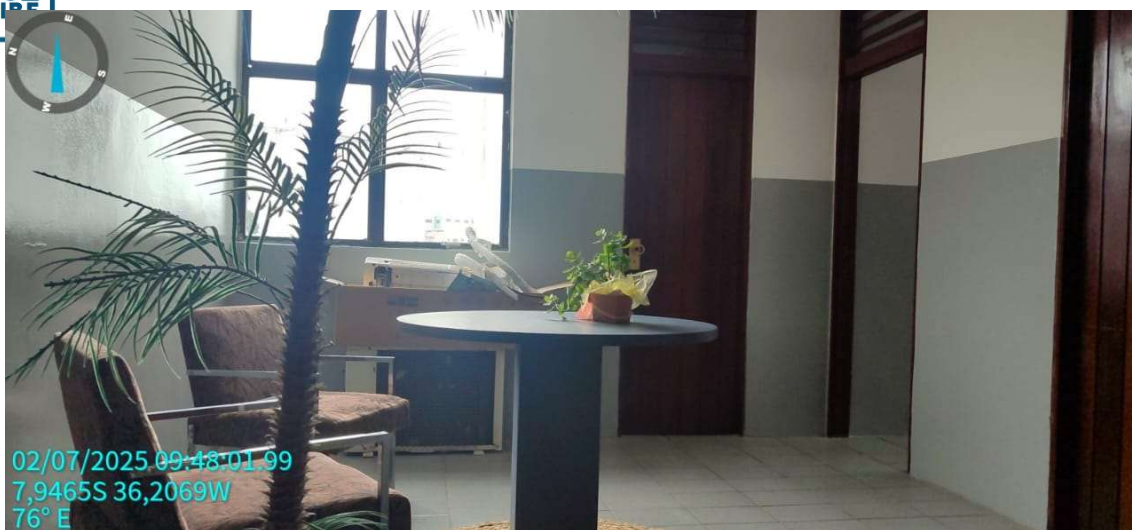


Imagem 12: Bwc social 1º andar.



Imagem 13: Sala de reuniões.

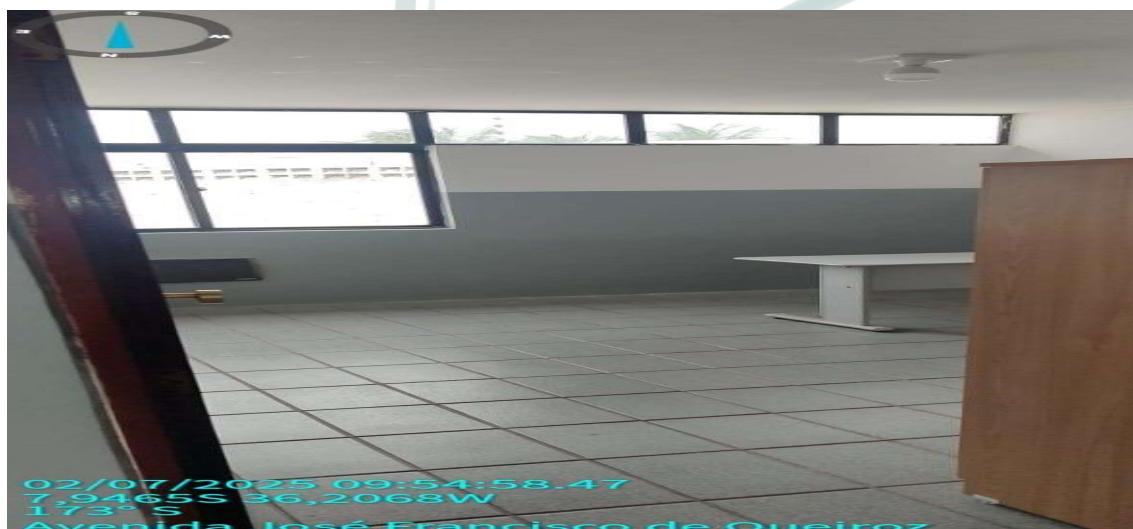


Imagem 14: Sala de arquitetura.



Imagem 15: Sala de controle urbano.



Imagem 16: Sala de engenharia.



Imagem 17: Depósito.



Imagem 18: Sala de Fiscalização.



Imagem 19: Cozinha.



Imagem 20: Área de serviço.



Imagem 21: Área de serviço.



Imagem 22: Bwc fiscalização.



Imagem 23: Arquivo.



DIAGNÓSTICO

Diante do exposto conclui-se que o imóvel se apresenta em:

Nível 1 - constituído com baixa complexidade técnica em seu sistema construtivo.

Abrangendo o tipo de anomalia:

Funcional: Originária da degradação de sistemas construtivos pelo envelhecimento natural e, consequente, término da vida útil.

Quanto ao grau de risco, encontra-se:

Mínimo: Risco de causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

As imagens apresentadas reforçam a ideia de boa conservação na edificação, demandando apenas a realização de manutenção preventiva periódica.

Imagens 01, 02, 03 e 04: Área externa – Mostram diversos pontos da externos edificação sem nenhum problema aparente que comprometa a estrutura da mesma.

Imagens 05 e 06: Garagem: – As imagens mostram a garagem da edificação, com parte coberta e parte descoberta, sem problemas aparentes.

Imagem 07: Recepção – A imagem mostra com funcionalidade e sem problemas aparentes.

Imagens 08 e 09: Gabinete - As imagens mostram a sala utilizada como gabinete que também não apresenta problemas aparentes.

Imagem 10: Bwc gabinete – A imagem mostra BWC em perfeito estado de funcionamento.

Imagem 11: Hall 1º andar – A imagem mostra hall sem problemas aparentes.

Imagem 12: Bwc social 1º andar: A imagem mostra BWC em perfeito estado de funcionamento.

Imagem 13: Sala de Reuniões: A imagem mostra sala sem patologias aparentes.

Imagem 14: Sala de Arquitetura: A imagem mostra sala sem patologias aparentes.

Imagem 15: Sala de Controle Urbano: A imagem mostra sala em pleno funcionamento e sem problemas aparentes.

Imagem 16: Sala de Engenharia: A imagem mostra sala em pleno funcionamento e sem problemas aparentes.

Imagem 17: Depósito: A imagem mostra um pequeno depósito fechado pro grade, sem patologia aparente.



Imagem 18: Sala da Fiscalização: A imagem mostra sala em pleno funcionamento e sem problemas aparentes.

Imagem 19: Cozinha: A imagem mostra cozinha, em boas condições de funcionamento e sem patologias aparentes.

Imagens 20 e 21: Área de Serviço: As imagens mostram área de serviço funcional, para o que se destina e sem patologias aparentes.

Imagem 22: Bwc do setor de fiscalização: A imagem mostra BWC em perfeito estado de funcionamento.

Imagem 23: Arquivo: A imagem mostra uma pequena sala destinada ao arquivo de documentos, funcionando e sem anomalias aparentes.

CONCLUSÃO

Como apontado nas imagens, a edificação não apresenta patologias aparentes, bem como, não há necessitando de reparos.

Não foi possível observar todas as instalações elétricas no momento da vistoria, tendo em vista que, as mesmas encontram-se cobertas pelo forro, mas todas foram testadas e funcionam normalmente.

Não foram observadas patologias estruturais que causam risco iminente de colapso da estrutura da edificação, mas para a perfeita utilização da mesma é necessário que manutenções periódicas sejam executadas, tendo em vista que, tratam-se de intervenções de baixa complexidade.

A edificação encontra-se com condições gerais boas de habitabilidade.

Conclui-se que de forma opinativa que o imóvel é passível de locação.



Por fim, importa dizer que este Laudo de Avaliação, o qual segue os procedimentos éticos especificados pelo CONFEA, é composto por 18 páginas e devidamente assinado.

Documento assinado digitalmente
gov.br GLEYSON DEODATO BATISTA
Data: 02/07/2025 12:29:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GLEYSON DEODATO BATISTA
SECRETÁRIO EXECUTIVO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ENG. CIVIL CREA 056961 D-PE
PORTARIA GP 023/2025