

## **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE**

**SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE-PE.**

**OUTUBRO/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 Rua Maria Santana, Nº109, Loteamento Polis Pacas, Bairro Bela Vista - CEP: 55195-695, Santa Cruz do Capibaribe-PE.

Trata-se de um imóvel comercial apenas com pavimento térreo, 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 em parte das paredes dos banheiros, piso em cerâmica, coberta com estrutura metálica e telhado com telhas metálicas, existindo ainda uma área de ventilação com pergolados dentro da área destinada à produção de alimentos.

Constituída por 01 (um) salão, uma um cômodo destinado à cozinha (preparação de alimentos) e dois banheiros.

Imagem: Fachada



Imagem: Fachada



## OBJETIVO, FINALIDADE E SOLICITANTE

O principal objetivo é analisar a condição de habitabilidade do imóvel para posterior locação do mesmo pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Capibaribe, para implantação de segunda Cozinha Comunitária Municipal.

Este laudo, atendendo solicitação da Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Social e da mulher, 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 15 de outubro de 2025 no período de 9:50h 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 encontra-se com dois veículos estacionados em seu interior no momento da vistoria.

Imagem 1: Salão



Imagem 2: Salão



Imagem 3: Salão e pilares de Concreto



Imagem 4: Estrutura metálica e telhas





Imagem 5: Estrutura e coberta



Imagem 6: Portão de entrada



Imagem 7: Lavatório e Bwc



Imagem 8: Porta entre Salão e cozinha



Imagem 9: Bwc



Imagem 10: Cozinha e BWC



Imagem 11: Pias





Imagem 12: Bwc



Imagem 13: Porta entre salão e cozinha





Imagem 14: Cozinha

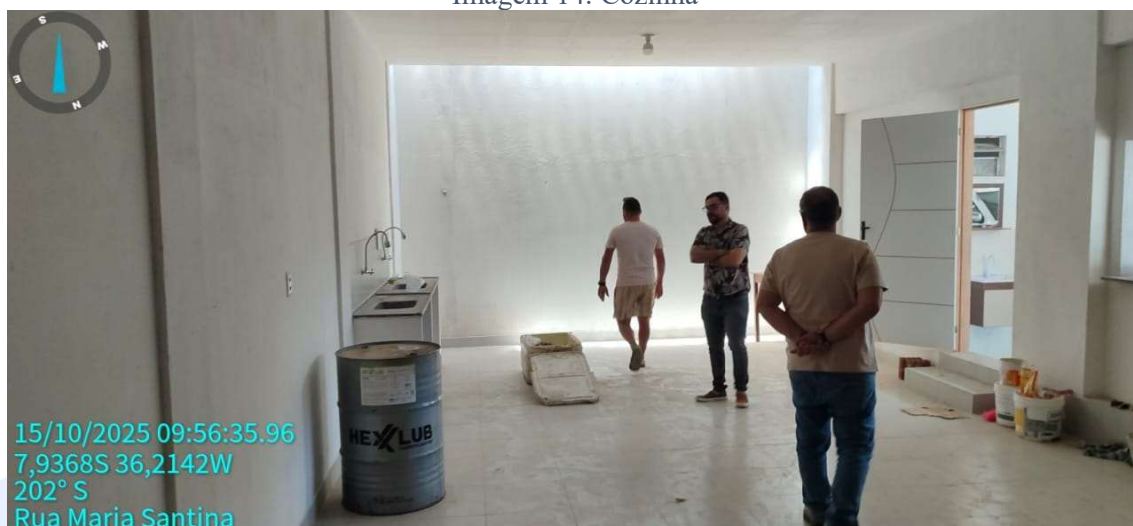


Imagem 15: Cozinha



Imagem 16: Estrutura da coberta



Imagem 17: Ventilação/ pergolado

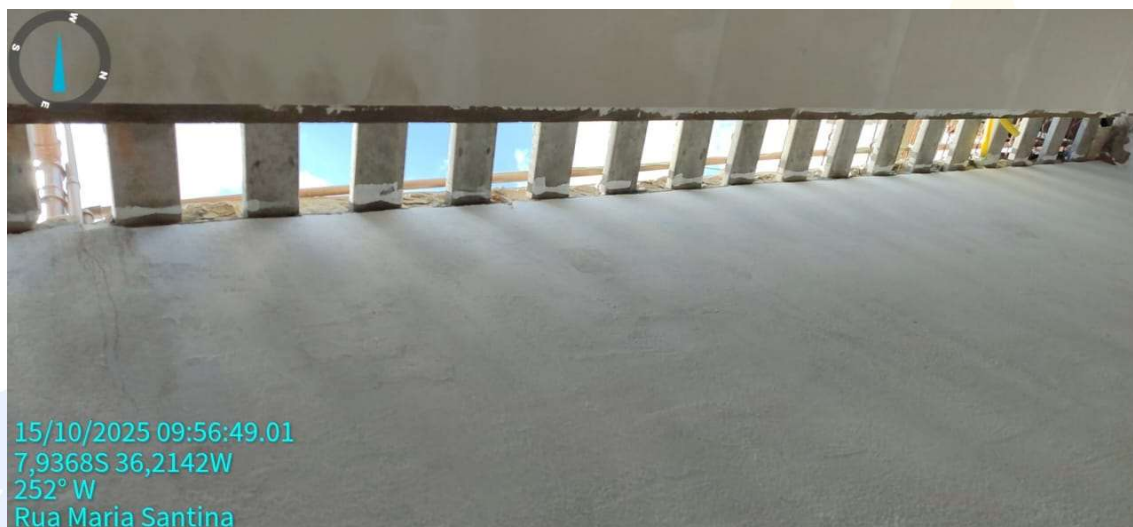


Imagem 18: Ventilação/ pergolado



## 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:

**Endógena** – originária da própria edificação, sendo fator preponderante a má execução e materiais utilizados durante o processo de construção.

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, retratando apenas realização de manutenção preventiva periódica quando necessário.

*Imagens 01, 02 e 06: Salão* – Mostram Salão onde serão servidas refeições, sem problemas aparentes, com revestimento adequado, e piso adequado.

*Imagens 03, 04, 05 e 16: Estrutura e cobertura:* – As imagens mostram pilares de concreto armado e estrutura metálica da cobertura, bem como telhamento, aparentemente construído ou reformado recentemente.

*Imagem 07: lavatório e bwc salão* – A imagem mostra lavatório e bwc instalado no salão sem nenhum problema aparente.

*Imagens 08 e 13: acesso entre cozinha e salão* - A imagem mostra portas de acesso entre cozinha e salão.

*Imagem 09 e 12: Bwc* – As imagens mostram dois quartos, sem problemas aparentes, com forro de gesso, revestimento em argamassa, e piso cerâmico.

*Imagem 09 e 12: Banheiro* – A imagem mostram interior do banheiro da cozinha, sem nenhum problema aparente.

*Imagem 10, 14 e 15: Cozinha* – As imagens mostram a cozinha e a entrada do bwc sem problemas aparentes.

*Imagem 12: Pias* – a imagem mostra duas pias instaladas dentro da cozinha, sem nenhum problema aparente.

*Imagem 17 e 18: Ventilação/Pergolado* – A imagem mostra Abertura para ventilação e iluminação por luz natural, fechada parcialmente por pergolados.

## CONCLUSÃO

Como apontado nas imagens, a edificação apresenta bom estado de conservação, aparentando ter sido construído ou reformado há pouco tempo.

As instalações elétricas encontravam-se cobertas por eletrodutos corrugados flexíveis no momento da vistoria e as mesmas encontravam-se funcionando.



Não foi observada nem uma patologia estrutural no momento da vistoria.

Existem espaços na estrutura da metálica da coberta que podem ocasionar infiltrações e precisam serem fechados.



A rampa de entrada tem inclinação maior que a permitida por norma para acessibilidade, e apresenta parte com piso escorregadio (sem antiderrapante).

A edificação encontra-se com condições gerais boas de habitabilidade, sendo necessária a realização dos ajustes apontados para a funcionalidade total do imóvel.

Conclui-se que de forma opinativa que o imóvel é passível de locação após realização dos ajustes apontados.

**GLEYSON DEODATO BATISTA**

SECRETÁRIO EXECUTIVO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ENG. CIVIL CREA 056961 D-PE

PORTARIA GP 023/2025