

**LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DA OBRA INACABADA
REPACTUAÇÃO UBS ABDIAS FRANCISCO DOS SANTOS**

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

UBS ABDIAS FRANCISCO DOS SANTOS

Laudo técnico de vistoria realizado por profissional devidamente habilitado pela Prefeitura Municipal de Passagem Franca do Piauí do seguinte objeto de análise: UBS Abdias Francisco dos Santos, situada no Município de Passagem Franca do Piauí, Piauí. Registrado no viés de qualificar e de expor o estado atual que se encontra a determinada obra inacabada.

Realizado em :27/02/2025.

ART N° 1920250022011 (ANEXO)

Responsável técnico

ISABELE MARIA ALMEIDA FREITAS

Engenheira Civil

CREA – PI: 1922608777

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO.....	4
2	OBJETIVO.....	4
3	METODOLOGIA	4
4	CONCEITUAÇÃO	5
4.1	NÍVEL DA INSPEÇÃO.....	6
4.2	GRAU DE RISCO	6
5	VISTORIA.....	7
5.1	INFRAESTRUTURA E SUPERESTRUTURA	7
5.2	PAREDES E PINTURA.....	10
5.3	COBERTURA.....	11
5.4	ESQUADRIAS.....	12
5.5	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS	13
5.6	URBANIZAÇÃO E ACESSOS	14
6	CONCLUSÃO.....	14

1 APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem como finalidade expor o estado de conservação que se encontra a construção da UBS Abdias Francisco dos Santos, em atendimento ao disposto na Norma da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de engenharia na construção civil; Norma de Inspeção Predial ABNT NBR 16747 de 20 de maio de 2020; Norma de Inspeção Predial Nacional - 2012 IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e da Norma da ABNT NBR 5674/1999 – Manutenção de edificações.

O laudo de inspeção predial está ilustrado com relatório técnico fotográfico dos eventos detectados, com a indicação da anomalia e do local onde se encontra o fato.

Considerações iniciais:

- ✓ Requerente: Prefeitura Municipal de Passagem Franca do Piauí – PI;
- ✓ Endereço: Rua Francisco Tavares, Passagem Franca do Piauí – PI, 64395-000;
- ✓ Edificação: UBS Abdias Francisco Dos Santos;

Documentos e Projetos fornecidos para elaboração do presente relatório

- ✓ Projeto Arquitetônico;
- ✓ Vistoria in loco;

2 OBJETIVO

Análise preliminar da condição de estabilidade, deterioração da estrutura da obra inacabada, suas anomalias e falhas aparentes, com determinação do estado de conservação e grau de risco, para que assim se possa atestar se o objeto deste laudo está apto e encontra-se em condições de utilização.

3 METODOLOGIA

O trabalho em questão consiste na realização de uma vistoria in loco identificando as patologias construtivas existentes de uma obra inacabada, por meio de métodos não destrutivos.

Após vistoria, elaborou-se um diagnóstico geral da edificação, com a identificação das falhas e anomalias dos sistemas construtivos, classificando quanto à criticidade e urgência dos reparos.

A edificação se encontra com as seguintes estruturas construídas:

- Infraestrutura e Superestrutura;
- Paredes e forro – necessidade de reparos;
- Cobertura – necessidade de reparos;
- Esquadrias – necessidade de reparos;

- Revestimentos;
- Piso;
- Pintura – necessidade de reparos;
- Instalações Hidráulicas – incompleto;
- Instalações Sanitárias – incompleto;
- Instalações Elétricas – incompleto;
- Urbanização e obras de acesso – incompleto;

Conforme Norma de Inspeção Predial Nacional - 2012 (IBAPE), define como inspeção predial: vistoria da edificação para avaliar suas condições técnicas funcionais e de conservação, visando orientar a manutenção.

Este diagnóstico permite auxiliar os interessados a elegerem as prioridades na execução dos reparos, bem como o acompanhamento da evolução das referidas patologias, ou seja, se elas estão ativas ou estabilizadas, contribuindo para uma análise de risco da edificação como um todo, no tocante à segurança dos usuários desta edificação.

4 CONCEITUAÇÃO

Do glossário de treinamento de terminologia Básica aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia de Engenharia – IBAPE/SP, Livro - (Engenharia diagnostica de edificações, 2012, Pág.162), constam as definições das expressões citadas abaixo, que serão utilizadas no decorrer do presente Laudo de Inspeção Predial, complementadas por outras extraídas de bibliografias especializadas, conforme segue:

✓ **Anomalias:** irregularidade, anormalidade, exceção à regra. Classificação das anomalias (GOMIDE; PUJADAS; CABRAL, Técnicas de Inspeção e Manutenção Predial, São Paulo 2006 Ed. PINI) Adaptadas do Glossário IBAPE:

- ✓ **Endógenas:** Proveniente de vício de projeto, Materiais e execução.
- ✓ **Exógenas:** Decorrentes de danos causados por terceiros.
- ✓ **Naturais:** Oriundas de danos causados pela natureza.
- ✓ **Funcionais:** Provenientes da degradação, associada ao uso.
- ✓ **Armação:** Conjunto de barras de aço que compõem as peças de concreto armado.
- ✓ **Degradação:** Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio.

✓ **Depreciação:** Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por diversas patologias.

✓ **Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

✓ **Serviços de manutenção:** Intervenção realizada sobre a edificação e suas partes constituintes, com a finalidade de conservar ou recuperar sua capacidade funcional. (NBR5674/1999).

✓ **Sistemas de Manutenção:** Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção. (NBR 5674/1999).

4.1 NÍVEL DA INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado 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 à conservação do patrimônio edificado.

4.2 GRAU DE RISCO

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, 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 MÉDIO – 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 MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL** – Quando o empreendimento não contém anomalias e/ou falhas significativas.

5 VISTORIA

No dia 19 de outubro de 2023 foi realizada uma vistoria na UBS Abdias Francisco dos Santos no Município de Passagem Franca do Piauí, levando em conta apenas a verificação visual, sem a realização de testes, medições ou ensaios técnicos, de modo a evidenciar os aspectos físicos e os serviços realizados na unidade básica de saúde, consubstanciada com levantamento fotográfico. Após a inspeção realizada, apresenta-se os principais resultados obtidos. O registro fotográfico se divide entre as áreas visitadas durante a vistoria, tais como:

5.1 INFRAESTRUTURA E SUPERESTRUTURA

A Infraestrutura e Superestrutura estão finalizadas e não apresentam necessidade de reparo.



Figura 1- Exterior da obra, superestrutura.



Figura 2 - Exterior da obra, superestrutura



Figura 3 - Exterior da obra, superestrutura



Figura 4 - Exterior da obra, superestrutura

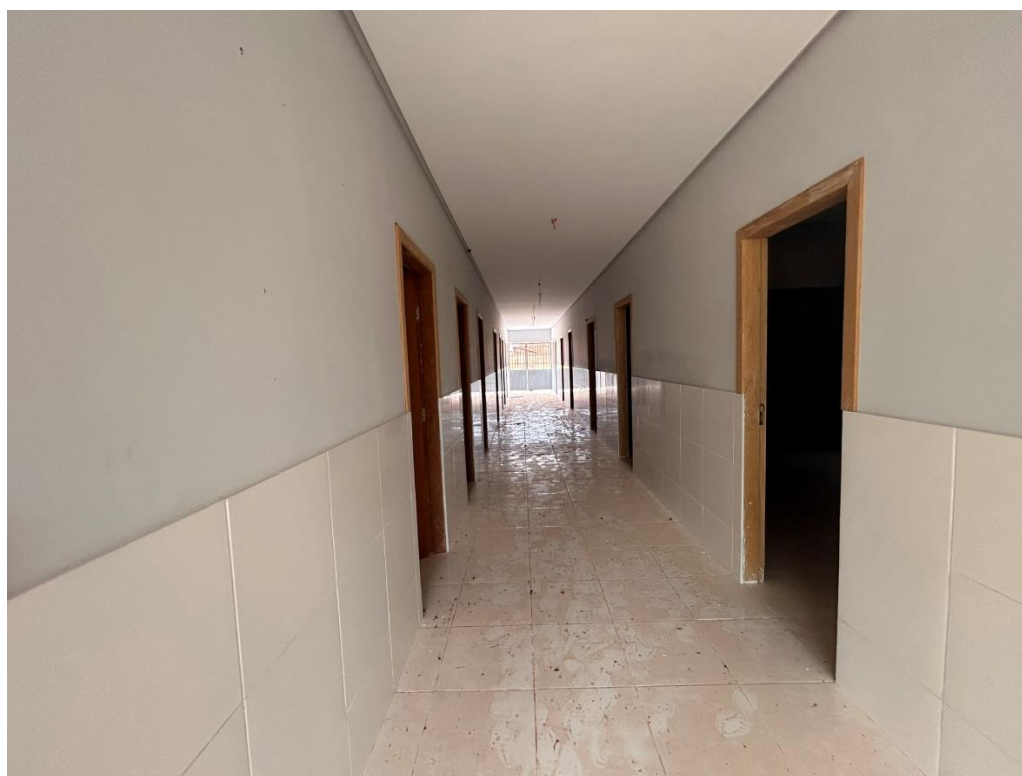


Figura 5 - Interior da obra, superestrutura



Figura 6 - Interior da obra, superestrutura

5.2 PAREDES E PINTURA

As paredes encontram-se finalizadas, porém apresentam necessidade de reparo, provavelmente devido a presença de umidade e problemas de execução. Foram observadas manifestações patológicas do tipo bolhas, descascamento da tinta, enrugamento, esfarelamento de reboco.

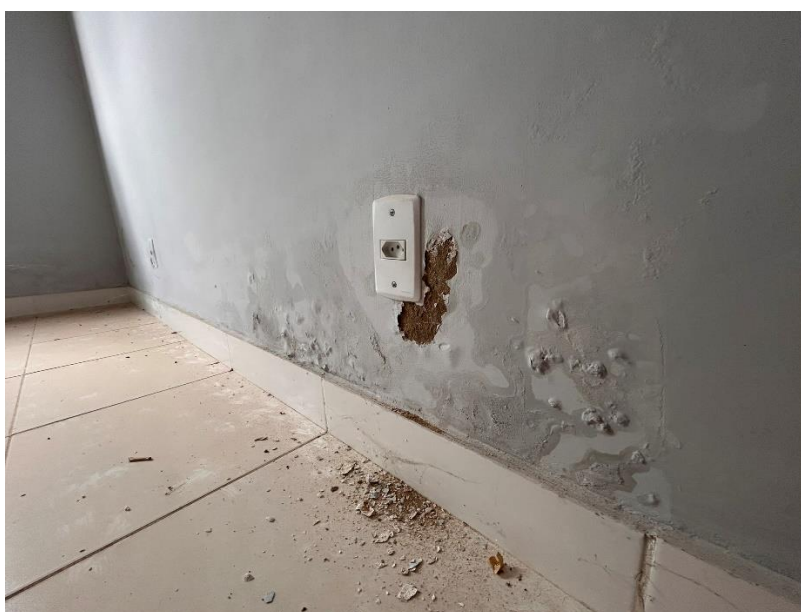


Figura 7 – Parede internas com presença de patologia.



Figura 8 - Parede internas com presença de patologia.



Figura 9 - Paredes externas com patologia

5.3 COBERTURA

A obra possui telhado cerâmico em platibanda. Observou-se a presença de desgastes na cobertura bem como a necessidade de troca de telhas.



Figura 10 - Cobertura

5.4 ESQUADRIAS

Foram identificadas esquadrias defeituosas, dentre as quais destacam-se: janelas quebradas e portas apresentando defeitos por anomalias naturais, sendo necessária a troca das mesmas. Observou-se também a ausência de acabamento nas esquadrias, devendo ser feito a pintura de todas.



Figura 11 - Esquadrias com defeito

Figura 12 - Cobertura

5.5 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS

Observou-se a ausência de luminárias nos pontos de iluminação, mesmo toda a fiação elétrica já estando concluída. Nas instalações hidrossanitárias, identificou-se a ausência de barras de apoio para acessibilidade na parte interna e nas portas.



Figura 13 - Instalações hidráulicas

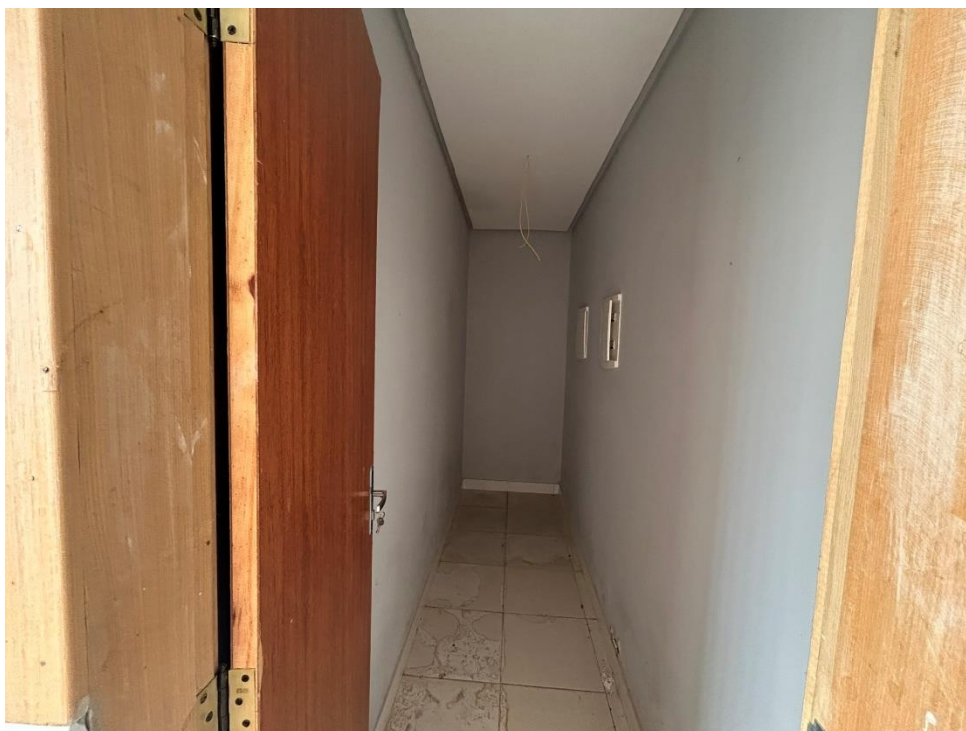


Figura 14 - Ausência de pontos de iluminação

5.6 URBANIZAÇÃO E ACESSOS

Não foi concluído o serviço de urbanização e acessos, portanto, será necessário continuação.



Figura 15 - Urbanização e acessos

6 CONCLUSÃO

Diante das anomalias apresentadas nos sistemas vistoriados da obra da unidade básica de saúde inacabada, agregadas à exposição das intempéries e defeitos de execução, a obra da edificação foi classificada, de maneira global, quanto ao **Grau de Risco Mínimo**, tendo em vista o impacto de desempenho **recuperável** para finalidade de utilização que se destina, 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.

Ademais, entende-se que, embora se trate de obra inacabada, após adotadas as providências relatadas no presente laudo técnico, de modo a corrigir/recuperar as constantes as patologias ora evidenciadas, **a obra é passível de ser concluída podendo ser entregue à comunidade, atingindo os objetivos a que fora planejada, dentro dos parâmetros de segurança e habitabilidade.**

Entende-se que os serviços apresentados como medidas corretivas para os problemas presentes nos sistemas construtivos não fazem parte da planilha original pactuada, devendo ser redimensionados e contemplados em nova planilha orçamentária de repactuação.

SAULO VINÍVIUS RODRIGUES SATURNINO
Prefeito Municipal

ISABELE MARIA ALMEIDA FREITAS
Engenheira Civil
CREA/PI 151.545-6