

RELATÓRIO DE INSPEÇÕES PREDIAIS.

A Prefeitura Municipal, iniciou o Programa de Inspeções Prediais, com o objetivo de levantar previamente a situação de infraestrutura de quase todos os prédios públicos

As ações foram realizadas em 20 próprios, nas quais atuaram as equipes de fiscalização da própria Prefeitura, entre janeiro e março do ano de 2025. As equipes visitaram os prédios e avaliaram 11 itens, divididos em 68 subitens conforme tabela a seguir:

QUADRO 1: ITENS DE AVALIAÇÃO

Itens	Subitens
AMBIENTES ESPECÍFICOS	Sanitário dos funcionários
	Sala de Leitura
	Zeladoria
	Salas de aula
	Cozinha
	Despensa
	Refeitório
	Sala de recurso
ARBÓREOS	Árvores diversas
CIRCULAÇÕES	Esquadrias/Janelas/brises
	Circulação Horizontal e Vertical
	Acessibilidade ao Edifício (externa)
	Fachada
	Acessibilidade Interna
	Muro de Divisa
	Taludes
	Sistema de Captação Pluvial (Canaletas etc.)
	Escadas Hidráulicas
	Prédio com histórico de alagamentos
COBERTURA	Telhado
	Estrutura do Telhado (caibros, terças, treliças, etc.)
	Calhas
	Tubulação de águas pluviais
	Forro
	Ocorrência de vazamentos provenientes do telhado/cobertura
EQUIPAMENTO	Elevador
ESGOTO	Caixa de gordura
	sumidouro

	Louças sanitárias
	Constatação ou suposição de vazamentos/entupimentos
ELÉTRICA	Cabine Primária
	Padrão de Energia
	Quadros de Força
	Instalações Aparentes (luminárias, interruptores, tomadas, etc.)
	Sistema SPDA
	Sistemas correlatos ao AVCB
SISTEMA HIDRÁULICO	Cavalete (hidrômetro)
	Poço
	Reservatório de Água
	Sistema de recalque (bombas, quadro de comando, etc.)
	Torneiras/Bebedouros
	Sistema de Gás (abrigo, tubulação, registros)
	Hidrantes/tubulações correlatas ao AVCB
PINTURA GERAL	Constatação ou suposição de vazamentos (Sim / Não)
	Área interna
ESTRUTURA	Área externa
	Vigas ; colunas
	Condições de alvenaria em geral
	Estrutura de quadra de esportes
	Lajes

METODOLOGIA

As equipes de fiscalização, devidamente dotadas de expertise e capacitadas nos ramos de engenharia e arquitetura realizaram avaliação dos prédios e emitiram relatórios qualitativos baseados nos aspectos visuais de cada instalação conforme previstos nos itens do quadro 1.

Para cada subitem foram atribuídas “notas qualitativas” conforme segue:

Bom;

Regular;

Péssimo;

Não possui;

Risco Aparente;

Também foram avaliadas outras ocorrências, que foram denominadas como "averiguações", cujas respostas foram sim ou não. As ocorrências são as seguintes:

Constatação de vazamentos hidráulicos;

Histórico de alagamentos;

Ocorrência de vazamentos em telhados/cobertura;

Ocorrência de vazamentos/entupimentos em rede de esgoto;

Ocorrências de ambientes interditados;

As equipes preencheram formulários conforme QUADRO 2. As informações resultantes das inspeções foram analisadas padronizadas.

QUADRO 2: MODELO DE FORMULÁRIO PREENCHIDO "IN LOCO" NA OCASIÃO DAS INSPEÇÕES

Relatório de Inspeção Predial	
Endereço do Imóvel:	
ITENS	Marcar "X"
CIRCULAÇÕES	
Fachada	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Esquadrias/janelas/brises	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Circulação Horizontal e Vertical	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Acessibilidade ao Edifício (externa)	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Acessibilidade Interna	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Muro de Divisa	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente

Taludes	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Sistema de Captação Pluvial (Canaletas etc.)	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Escadas Hidráulicas	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Prédio com histórico de alagamentos	Sim · Não
EQUIPAMENTO	
Elevador	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
COBERTURA	
Telhado	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Estrutura do Telhado (caibros, terças, treliças, etc.)	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Calhas	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Tubulação de águas pluviais	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Forro	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Ocorrência de vazamentos provenientes do telhado/cobertura	Sim · Não
ELÉTRICA	
Cabine Primária	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente

Padrão de Energia	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Quadros de Força	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Instalações Aparentes	
SISTEMA HIDRÁULIO	
Cavalete	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Poço	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Reservatório de Água	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Sistema de recalque	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Torneira	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Sistema de gás	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Hidrantes/AVCB	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente
Constatação ou suposição de vazamentos	Bom · Regular · Péssimo · Não Possui · Risco Aparente

Para fins de avaliação da quantidade de ocorrências, foram retirados todos os subitens classificados com as notas qualitativas: “bom” e “regular”, pois, ficou demonstrado que até aquele momento os prédios não possuíam problemas significativos. Aqueles classificados como: “risco aparente”, também foram retirados, pois ensejavam atendimento imediato, o que já ocorreu. Permaneceram os subitens classificados com notas qualitativas:

“péssimo”; ocorrências apontadas como “não possui”; e as averiguações: constatação de vazamentos hidráulicos; histórico de alagamentos; ocorrência de vazamentos em telhados/cobertura; ocorrência de vazamentos/entupimentos em rede de esgoto; e ocorrências de ambientes interditados.

Sendo assim, analisando as ocorrências, foram obtidos os seguintes números:

Subitens classificados como “péssimos”: 16 ocorrências

Prédios sem muro de divisa: 2 ocorrências:

Prédios sem sistema de captação pluvial ou em mau estado (canaletas etc.): 4 ocorrências;

Prédios com histórico de alagamentos: 7 ocorrências;

Prédios sem calhas: 5 ocorrências;

Prédios sem tubulação de águas pluviais: 2 ocorrências;

Prédios com vazamento provenientes de telhado: 11 ocorrências;

Prédios sem caixa d’gordura: 1 ocorrências;

Prédios com suposição de vazamentos/entupimentos de esgoto: 2 ocorrências;

Prédios sem sistema de gás adequado: 1 ocorrências;

Prédios com algum tipo de vazamento hidráulico: 1 ocorrências.

Total geral de ocorrência registradas: 52

O total de ocorrências contabilizadas somam 52 para 20 prédios que representam aproximadamente 28% dos próprios públicos, ou seja, os números demonstram que aplicando-se uma média simples, temos que para cada prédio há 2,6 ocorrências/problemas a serem sanados.

CONCLUSÕES

Com base nos dados obtidos por meio dos Relatórios de Inspeções Prediais, constatou-se que aproximadamente 28% dos prédios públicos apresentam necessidade de algum tipo de intervenção. Isso evidencia uma demanda significativa por serviços de manutenção, essenciais para garantir condições adequadas de infraestrutura física e

assegurar que os prédios estejam aptos a atender, de forma contínua e satisfatória, alunos, funcionários e toda a comunidade.

Diante desse cenário, torna-se imprescindível atender às ocorrências identificadas de maneira ágil e eficaz. Para isso, a adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se uma alternativa eficiente, sobretudo por sua capacidade de proporcionar maior celeridade nos atendimentos, minimizando os atrasos decorrentes dos prazos exigidos pelas modalidades tradicionais de licitação. Ressalte-se que, caso fossem adotadas apenas contratações convencionais, haveria necessidade de realizar centenas de processos licitatórios simultaneamente, o que demandaria uma estrutura administrativa de grande porte, tornando-se, na prática, inviável e ineficiente.

Dessa forma, a equipe técnica da Prefeitura Municipal, com base nas informações extraídas dos Relatórios de Inspeções Prediais e na quantificação das ocorrências, elaborou a estimativa dos serviços necessários para suprir as demandas do município. A medida permitirá a execução sistemática de manutenções corretivas, protegendo os prédios contra os efeitos do tempo e assegurando sua plena funcionalidade, conforto e durabilidade.

Conclui-se, portanto, que a implementação do Sistema de Registro de Preços, além de viabilizar uma resposta mais rápida às necessidades da rede estadual, está em conformidade com as atribuições da Prefeitura, na manutenção dos seus próprios públicos, abrangendo a programação, expansão e manutenção, bem como o planejamento, elaboração de projetos, orçamentos, licitações, construção de novas unidades, ampliações e manutenções preventivas e corretivas dos prédios existentes.