Prefeitura municipal de Cidreira

1Doc

Proc. Administrativo 21- 524/2026

De: Silvio A. - SO-E

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 05/11/2026 às 10:19:52

Setores envolvidos:

GP, SA-L, SF, SF-C, PG, PG-PL, SO-E, SAS, SAS-AS, SAS-CRAS

LICITAÇÃO - Locação de Imóvel - CASA DE PASSAGEM

Bom dia, segue o documento assinado.

att

_

Silvio
Engenheiro Civil

Anexos:
VISTORIA_ALUGUEL_IMOVEL_CASA_DE_PASSAGEM1.pdf

Assinado por 1 pessoa: SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105 e informe o código 5435-1922-DD10-4105

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CIDREIRA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

RELATÓRIO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DA VISTORIA

Imóvel residencial situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 2432, Centro, Cidreira/RS.
Matrícula imobiliária nº 27.955.

2. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

Objeto avaliado:

Imóvel residencial térreo, composto por três edificações distintas, conforme caracterização descrita neste relatório.

Escopo da vistoria

A vistoria técnica realizada compreendeu a inspeção visual das áreas internas e externas de todas as edificações, com o objetivo de avaliar as condições gerais de conservação, manutenção e funcionamento dos elementos construtivos e das instalações existentes.

Foram inspecionados os elementos construtivos aparentes, incluindo paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e demais componentes visíveis, bem como as condições gerais de funcionamento das instalações existentes.

Também foi realizada a verificação visual das condições de acessibilidade, abrangendo os acessos principais, as áreas de circulação e os sanitários, considerando os aspectos dimensionais e as condições de deslocamento e utilização dos espaços.

Adicionalmente, foram verificadas visualmente as condições que pudessem representar riscos à segurança dos usuários, com atenção à existência de elementos construtivos ou situações potencialmente comprometedoras da integridade física dos ocupantes.

Por fim, com base na análise da matrícula do imóvel e da documentação disponibilizada, foi verificada a situação documental relativa à aprovação dos projetos arquitetônicos e à existência do respectivo Habite-se, visando identificar a regularidade das edificações perante os órgãos competentes, conforme os registros e documentos consultados.

Assinado por 1 pessoa: SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105 e informe o código 5435-1922-DD10-4105

Limitações da vistoria

A vistoria apresentou limitações quanto à avaliação do funcionamento dos sistemas prediais, conforme descrito a seguir.

As instalações hidrossanitárias, incluindo o sistema de esgotamento sanitário, não puderam ser avaliadas quanto ao funcionamento, uma vez que o abastecimento de água pela concessionária CORSAN encontrava-se desativado no momento da vistoria.

Após o restabelecimento do abastecimento de água, recomenda-se verificar o funcionamento das instalações hidrossanitárias e as condições operacionais do sistema de tratamento e disposição final de esgoto sanitário, composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, a fim de identificar eventual necessidade de limpeza, manutenção ou intervenção. A inspeção visual realizada não permite afirmar se esses dispositivos estão cheios ou saturados.

Não foi possível avaliar adequadamente a ocorrência de vazamentos nas instalações hidráulicas. Além disso, as condições climáticas no momento da vistoria — tempo ensolarado e ausência de precipitação limitaram a verificação de eventuais goteiras e infiltrações relacionadas à cobertura e a outros elementos construtivos.

As instalações elétricas e o sistema de iluminação também não puderam ser testados quanto ao funcionamento, pois o fornecimento de energia elétrica pela concessionária CEEE encontrava-se desativado no momento da vistoria.

Assim, a avaliação dos sistemas hidrossanitário, de esgotamento sanitário e elétrico restringiu-se à inspeção visual dos elementos aparentes e acessíveis, sem realização de testes operacionais, ensaios ou avaliações de desempenho. Recomenda-se realizar verificações complementares após o restabelecimento do abastecimento de água e do fornecimento de energia elétrica.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Imóvel térreo constituído por três edificações distintas: uma edificação principal localizada na parte frontal, à esquerda; uma edificação secundária ao fundo, na direção do portão; e outra edificação ao fundo, à esquerda. Há área descoberta na parte frontal e na lateral direita, estendendo-se junto ao portão até a edificação dos fundos.

5. AVALIAÇÃO GERAL

Conservação

Os elementos construtivos aparentes inspecionados apresentavam condições visuais de conservação consideradas aceitáveis, não tendo sido identificadas, durante a vistoria, anomalias aparentes que, por si só, impedissem o uso residencial. Essa constatação limita-se aos elementos visíveis e acessíveis e não substitui avaliação especializada quando necessária.

Assinado por 1 pessoa: SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105 e informe o código 5435-1922-DD10-4105

Instalações prediais

Visualmente, os elementos aparentes das instalações apresentavam condições aceitáveis. Entretanto, não foi possível confirmar o funcionamento dos sistemas hidrossanitário, de esgotamento sanitário, elétrico e de iluminação, em razão da indisponibilidade dos serviços de água e energia no momento da vistoria.

Acessibilidade

Na inspeção visual, verificou-se que um dos banheiros dispõe de barras de apoio; contudo, o vão livre da porta é inferior a 0,80 m. Nos demais banheiros, não foram observadas barras de apoio, e os vãos livres das portas situam-se, conforme verificação realizada, entre 0,70 m e 0,80 m. Portanto, não foi possível confirmar a adequação dos banheiros aos requisitos de acessibilidade; recomenda-se avaliação dimensional específica e definição das adaptações necessárias, conforme as normas aplicáveis.

Segurança e riscos aparentes

Durante a inspeção visual, não foram identificados elementos aparentes que indicassem risco imediato à integridade física dos ocupantes. Essa observação não equivale a uma avaliação estrutural ou a uma certificação integral de segurança da edificação.

Situação cadastral

Com base na matricula, foi feita um verificação simples nos projetos arquivados e foi constatado que a área regularizada é de aproximadamente 96m2, porém foi constatado que conforme o sistema Geo, a área atual é aproximadamente 249m2, e não foi verificado o respectivo “Habite-se” e não foi encontrado. Portanto há pendências cadastrais.

3. QUADRO DE REPAROS, MANUTENÇÕES E VERIFICAÇÕES RECOMENDADAS

Instalar os três espelhos de tomadas faltantes.

Recompor o forro de PVC no trecho de aproximadamente 1,0 m × 1,0 m da área da lavanderia.

Após o restabelecimento dos serviços, realizar testes de funcionamento das instalações hidrossanitárias, do sistema de esgotamento sanitário, das instalações elétricas e do sistema de iluminação.

Avaliar e executar as adequações necessárias para garantir a acessibilidade do banheiro destinado a esse uso, incluindo a verificação do vão livre da porta e da disposição das barras de apoio.

Assinado por 1 pessoa: SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105 e informe o código 5435-1922-DD10-4105

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO











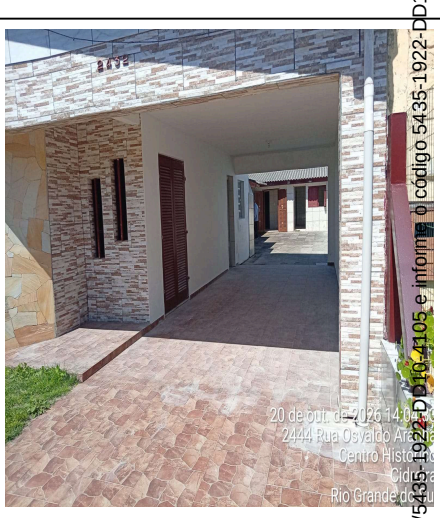







Assinado por 1 pessoa: SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA
Para verificar as assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105 e informe o código 5435-1922-DD10-4105

5. CONCLUSÃO TÉCNICA

Com base na inspeção visual realizada nas áreas internas e externas das três edificações, o imóvel apresentou, de modo geral, condições aparentes de conservação consideradas aceitáveis, não tendo sido identificados, durante a vistoria, elementos visíveis que indicassem impedimento imediato ao uso residencial. Foram, contudo, constatadas necessidades pontuais de reparo, relacionadas à instalação de espelhos de tomadas, à recomposição de trecho do forro de PVC na lavanderia e à complementação do marco de uma porta, além da necessidade de avaliar e adequar as condições de acessibilidade dos banheiros.

A conclusão é preliminar e restrita ao escopo da vistoria visual. Como o abastecimento de água e o fornecimento de energia elétrica estavam desativados, não foi possível confirmar o funcionamento das instalações hidrossanitárias, do sistema de esgotamento sanitário, das instalações elétricas e da iluminação. As condições de estanqueidade da cobertura e a ocorrência de infiltrações também não puderam ser plenamente verificadas nas condições climáticas observadas. Recomenda-se, portanto, realizar os testes e as verificações complementares indicados neste relatório após o restabelecimento dos serviços.

A vistoria não compreendeu ensaios, testes destrutivos, avaliação estrutural específica ou verificação exaustiva de elementos ocultos. Assim, este relatório não constitui certificação integral de segurança, desempenho ou conformidade normativa do imóvel. A decisão quanto à sua utilização deverá considerar as limitações apontadas, a execução dos reparos recomendados e os resultados das verificações complementares.

Com relação a situação cadastral, recomenda-se a regularização o mais breve possível.

6. IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Silvio Luiz Minella de Almeida
Crea RS 222189

Assinado por 1 pessoa: SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105 e informe o código 5435-1922-DD10-4105

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 5435-1922-DD10-4105

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

SILVIO LUIZ MINELLA DE ALMEIDA (CPF 155.XXX.XXX-18) em 05/11/2026 10:21:47 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/5435-1922-DD10-4105