

# LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante: CRESS - Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

CNPJ/CPF: 33.772.773/0001-45

Endereço: Rua Shoei Arakaki

Nº : 205

Bairro: Vila Carvalho

Cidade: Campo Grande - MS

CEP: 79005-130

VALOR AVALIADO:	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 370.000,00	COMERCIAL	SIM

## DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado: CASA

A edificação principal é composta de quantas matrículas: 1

Cartório de registro da matrícula: Cartório do 4º Ofício de Notas

## DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do terreno: 360m<sup>2</sup>

edificada: 86,98

Área de construção não averbada: 82M<sup>2</sup>

Padrão de acabamento:

Estado de Conservação: RUIM

Valor do IPTU Anual: NÃO INFORMADO

A casa é composta por: Varanda, Recepção, cozinha, depósito, 7 Escritórios, 2 Banheiros, Arquivoteca.

## DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?: NÃO

Estrutura de Serviços do Condomínio:

Estado de conservação áreas comuns:

Valor mensal taxa de condomínio:

Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:

O condomínio é composto por:

## SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local: Comercial

Tempo de exercício das atividades: 22 ANOS

Extintores?: SIM

Hidrantes?: NÃO

Sprinklers?: NÃO

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Tiago Henrique de Freitas

Engenheiro: CIVIL

CREA: MS65337



## DETALHAMENTO DE VALORES POR MATRICULA

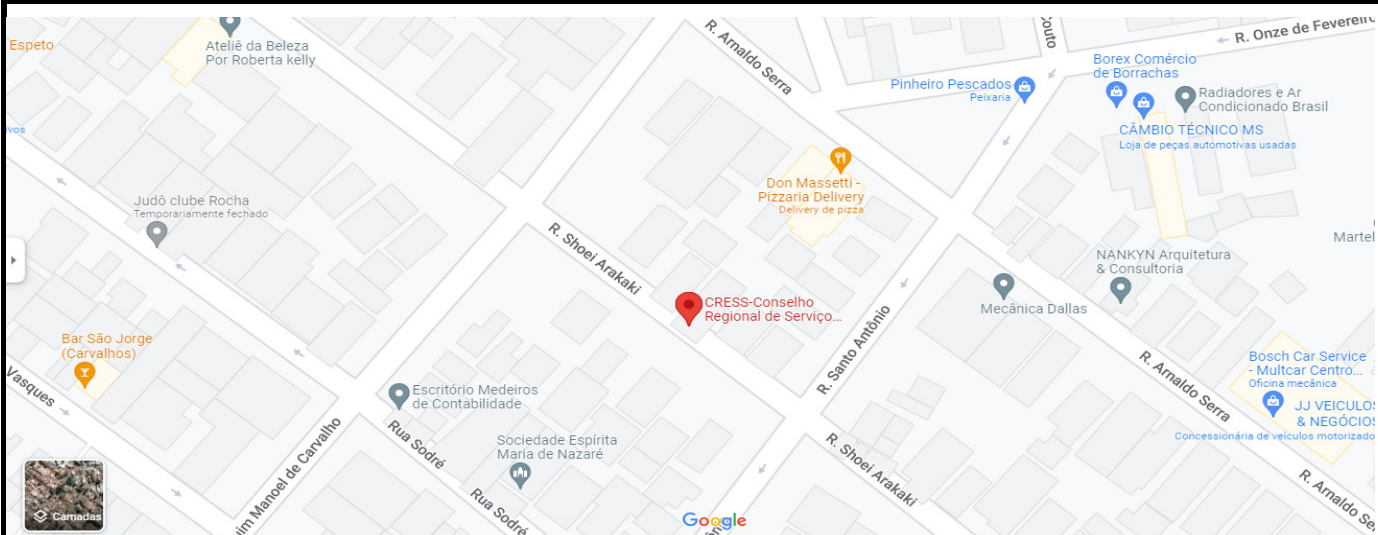
Matricula Nº: 0573009015-5

Descrição simplificada: CASA

Valor: 47.000,00

Total: 47.000,00

## MAPA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região: Trata-se da capital do estado de Mato Grosso do Sul, com aproximadamente 916.001 Mil habitantes e grande desenvolvimento imobiliário. O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 2,4 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Av. Presidente Ernesto Geisel e Av. das Bandeiras), onde evidenciamos uso residencial e equenos comércios no entorno. O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao móvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



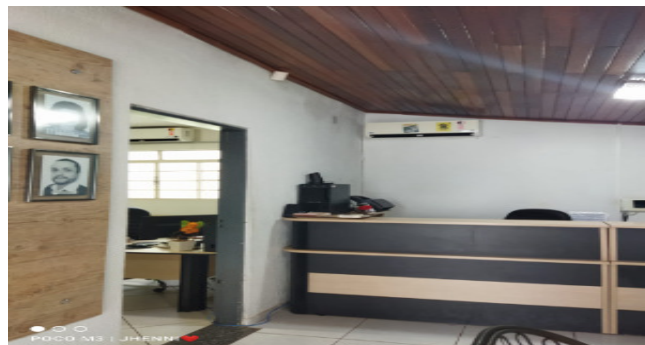
FRENTE DO IMÓVEL



VISÃO A ESQUERDA



VISÃO A DIREITA



RECEPÇÃO



ESCRITÓRIO 1



ESCRITÓRIO 2



ESCRITÓRIO 3



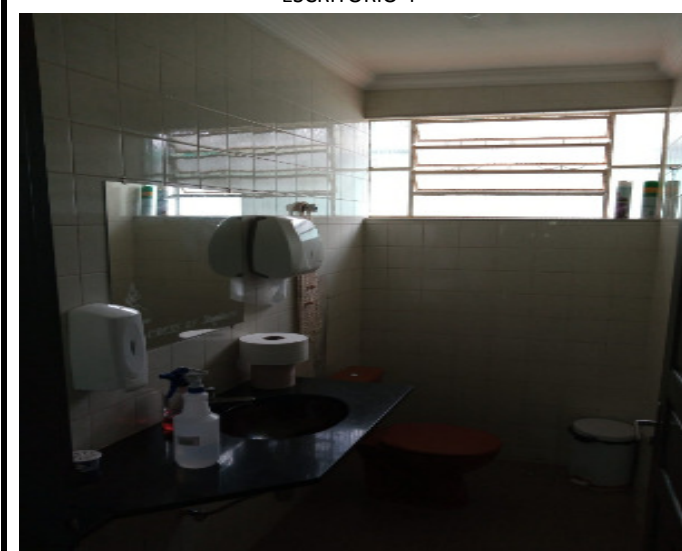
AUDITÓRIO



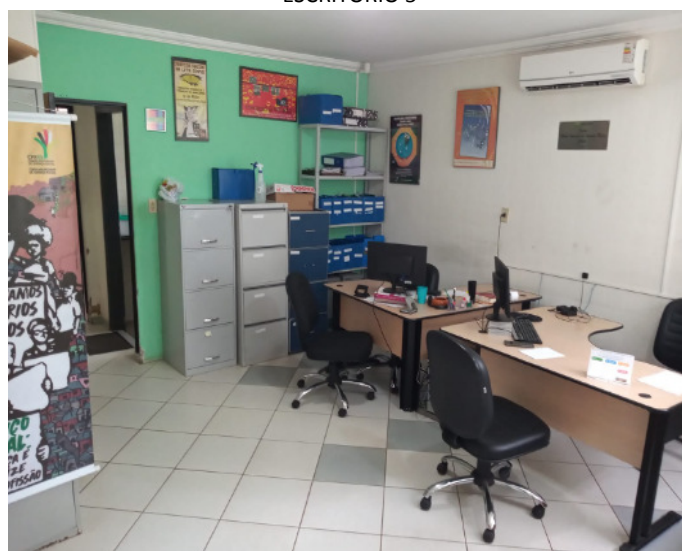
ESCRITÓRIO 4



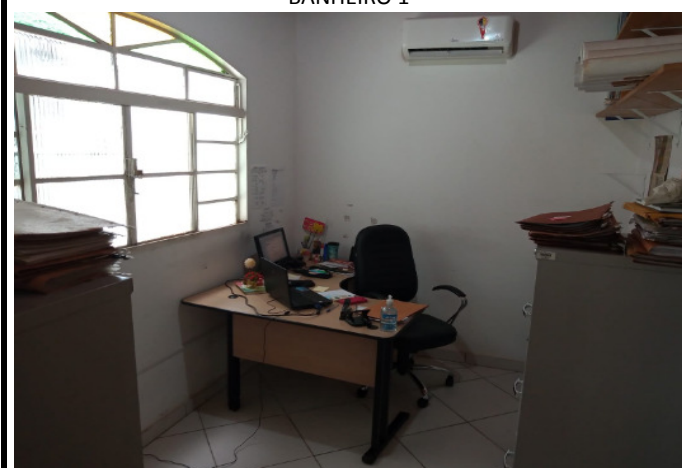
ESCRITÓRIO 5



BANHEIRO 1



ESCRITÓRIO 6



ESCRITÓRIO 7



ESCRITÓRIO 8



COZINHA



COZINHA



BANHEIRO 2



BANHEIRO 2



DEPÓSITO



ARQUIVOTECA



ARQUIVOTECA



CORREDOR LATERAL DIREITO



CORREDOR LATERAL ESQUERDO



FUNDOS / LAVANDERIA



VARANDA / ENTRADA



CORREDOR PORTA DOS FUNDOS

## PATOLOGIAS E VÍCIOS CONSTRUTIVOS

A seguir são apresentadas as fotos tiradas durante a vistoria técnica realizada no dia 05/04/2022 no CRESS - Conselho Regional de Serviço Social, identificando e apontando as principais patologias encontradas na edificação (defeito de construção que compromete a durabilidade da estrutura em geral, além de desvalorizar o imóvel). A análise das fotos e prováveis causas das patologia encontradas, serão apresentadas na Seção 1.

### RECEPÇÃO



FISSURA QUINA PAREDE



INFILTRAÇÃO



FISSURA QUINA PAREDE



INFILTRAÇÃO



FISSURA

## ESCRITÓRIO 1



FISSURA TETO LAJE



FISSURA CONTRA VERGA PORTA



PINTURA DESCASCANDO



FISSURA/INFILTRAÇÃO



FISSURA/INFILTRAÇÃO



PINTURA DESCASCANDO

## AUDITÓRIO



FISSURA/INFILTRAÇÃO



FISSURA TETO LAJE



FISSURA/INFILTRAÇÃO TETO



INFILTRAÇÃO/GOTEIRA



FISSURA EM VIGA

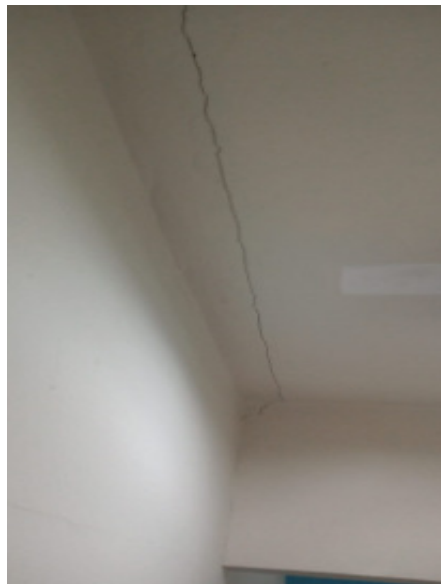


FISSURA/INFILTRAÇÃO PAREDE

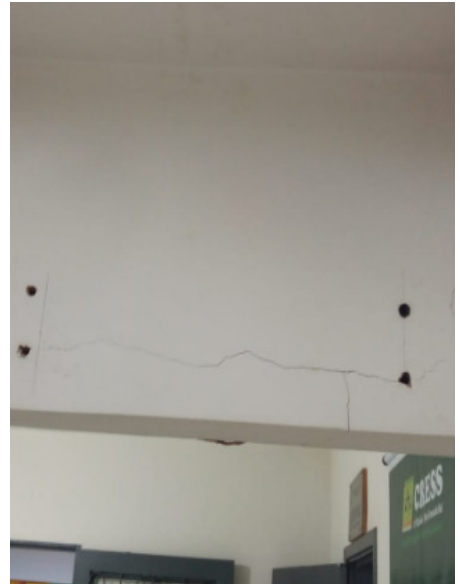
## ESCRITÓRIO 2



FISSURA PAREDE



FISSURA TETO LAJE



FISSURA CONTRA VERGA PORTA

ESCRITÓRIO 3



FISSURA TETO LAJE



FISSURA TETO LAJE



FISSURA PAREDE



FISSURA/INFILTRAÇÃO E PINTURA DESCASCANDO



FISSURA PAREDE



INFILTRAÇÃO TETO



FISSURA CONTRA VERGA PORTA

ESCRITÓRIO 4



FISSURA PAREDE/TETO



FISSURA TETO LAJE



FISSURA/INFILTRAÇÃO TETO



FISSURA PAREDE



FISSURA/INFILTRAÇÃO E PINTURA DESCASCANDO

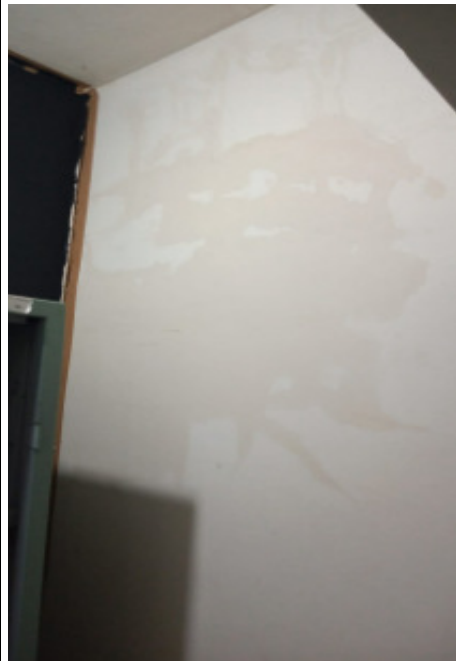


FISSURA VIGA/TETO LAJE

CORREDOR



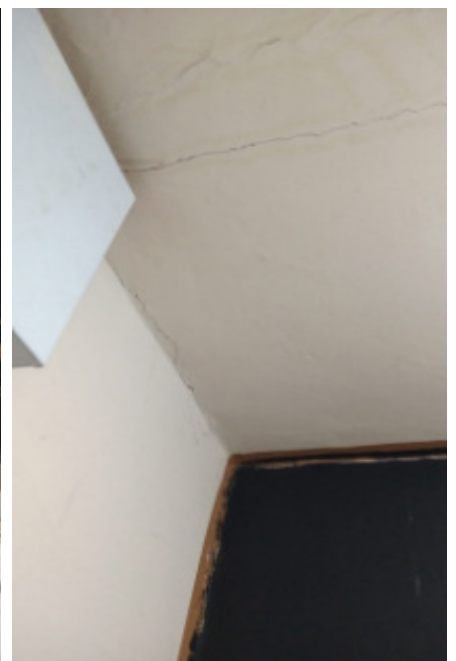
REBOCO DESAGREGANDO



INFILTRAÇÃO PAREDE



REBOCO DESAGREGANDO  
ESCRITÓRIO 5



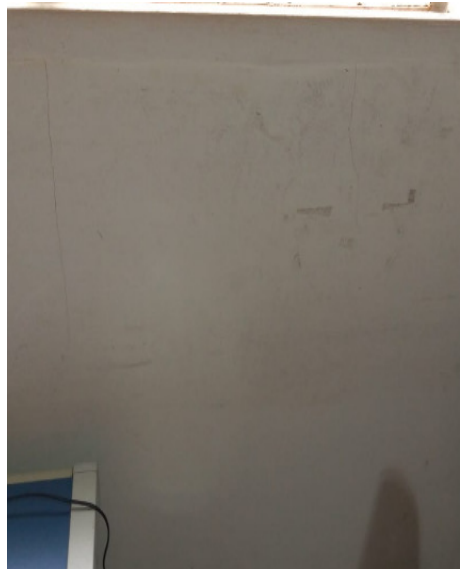
FISSURA TETO LAJE



FISSURA PAREDE



FISSURA PAREDE



FISSURA/INFILTRAÇÃO

BANHEIRO



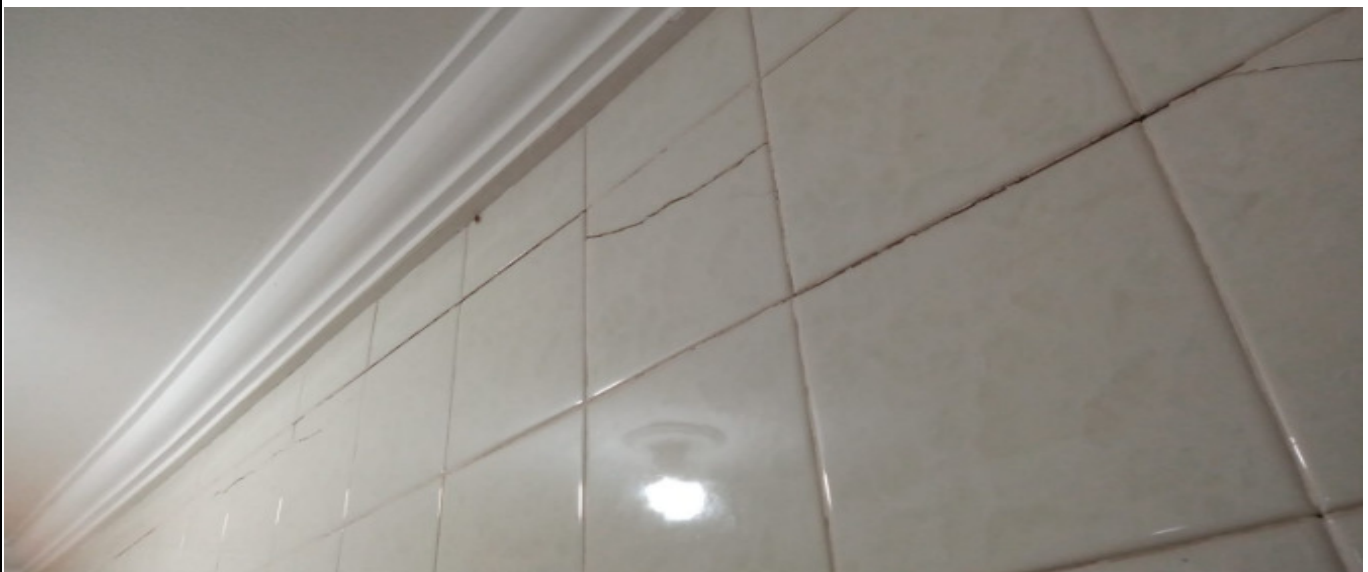
FISSURA PAREDE



FISSURA TETO LAJE



DESPLACAMENTO AZULEJO



FISSURA/AZULEJO DESPLACADO

ESCRITÓRIO 6



FISSURA PAREDE



FISSURA QUINA PAREDE



PINTURA DESCASCANDO



FISSURA/INFILTRAÇÃO TETO LAJE

ESCRITÓRIO 7



FISSURA QUINA PAREDE

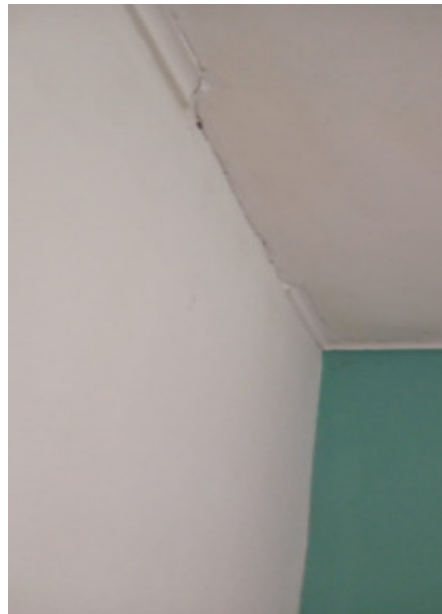


FISSURA PAREDE

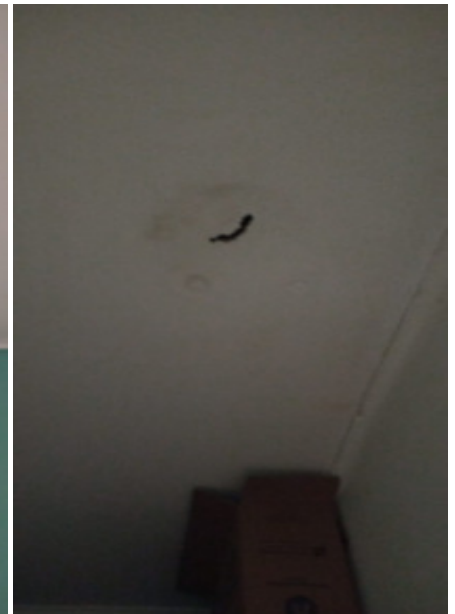
COPA



FISSURA PAREDE



FISSURA ENCONTRO PAREDE/TETO



INFILTRAÇÃO/GOTEIRA

BANHEIRO 2



FISSURA PARDE

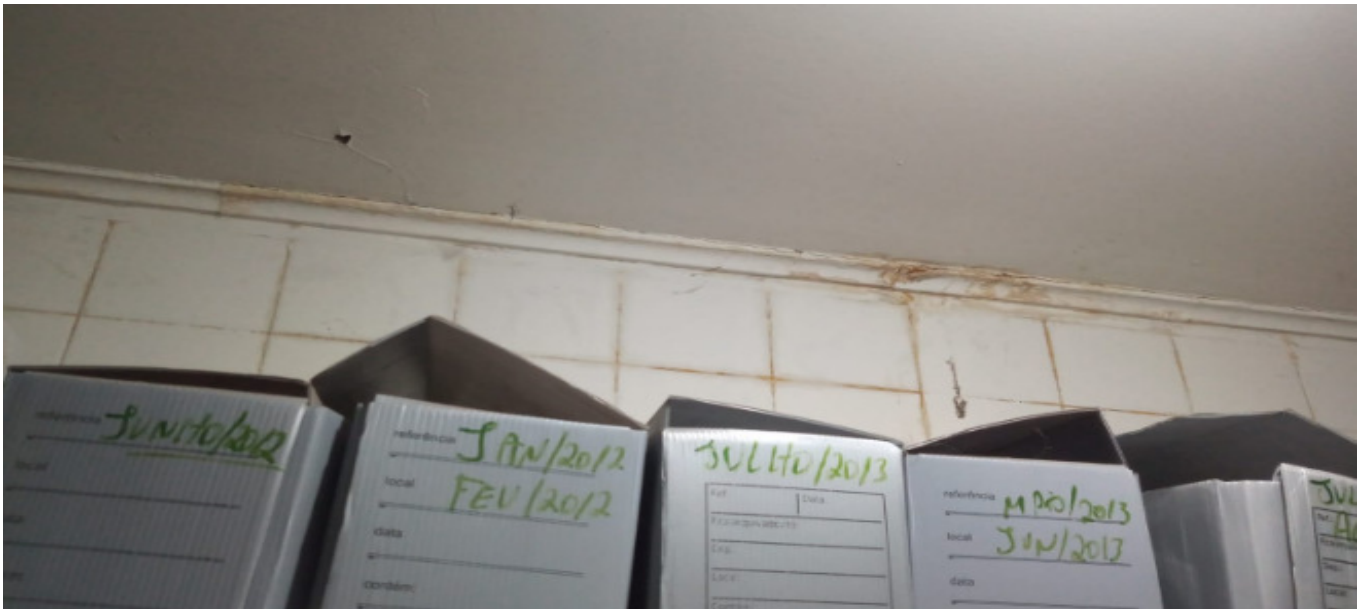


AZULEJO DESPLACADO



FISSURA QUINA PAREDE

ARQUIVOTECA



INFILTRAÇÃO/GOTEIRA FORRO GESSO



INFILTRAÇÃO FORRO GESSO



FISSURA QUINA PAREDE

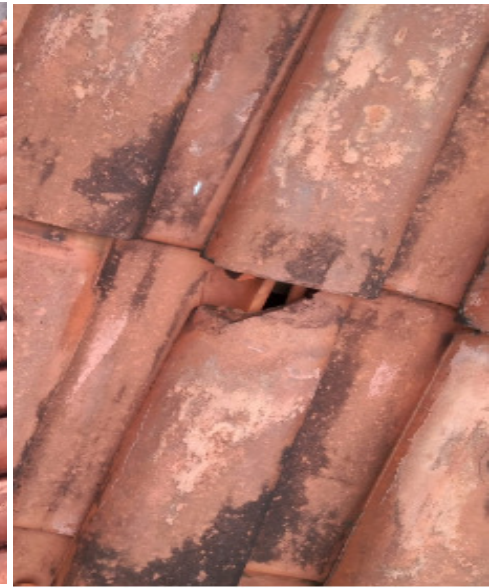
## TELHADO



ERRO APLICAÇÃO CAPA TELHA



TELHA QUEBRADA



TELHA QUEBRADA



TELHA SOLTA/QUEBRADA



TELHA SOLTA/QUEBRADA



TELHA QUEBRADA/AUSENCIA DE TELHA



TELHA QUEBRADA/AUSENCIA DE TELHA

REDE ELÉTRICA



REDE ELÉTRICA PRECÁRIA





### ÁREA EXTERNA



MURO COM RACHADURA



UMIDADE MOFO



REBOCO DESAGREGANDO



RECALQUE UMIDADE



RACHADURA EM MURO

## SEÇÃO 1. CONCLUSÕES DA ANÁLISE

A maioria dos acidentes prediais é causada por falha de manutenção. Estudo revela que 66% das prováveis causas e origens dos acidentes, em edificações com mais de dez anos, são relacionadas à deficiência com a manutenção, perda precoce de desempenho e deterioração acentuada.

A observância das normas técnicas brasileiras elaboradas pela ABNT, são obrigatórias. Ignorá-las corresponde a uma infração, sujeita as sanções cabíveis. A falta de observação das normas, bem como deficiências no material e mão de obra, aliadas à eventual negligência, podem ocasionar vícios e defeitos construtivos.

Vícios construtivos: são anomalias da construção, decorrentes de inadequada qualidade ou quantidade de materiais, prometida ou esperada, que tornam o imóvel impróprio para o uso ou lhe diminuem o valor. Exemplo: Defeito em pintura, infiltrações, esquadria mal reguladas, etc.

Defeitos construtivos: são falhas nos serviços ou produtos que colocam em risco a saúde e segurança do consumidor. Exemplo: Erros de projeto, de execução, risco de desmoronamento, erro de concepção estrutural.

A vistoria técnica e a análise das patologias realizada, levam a conclusão de erro e/ou falhas no processo construtivo da obra, modificações e ampliação do imóvel.

Verifica-se uma necessidade de reforços capazes de dar estabilidade a edificação e evitar a formação de novas fissuras decorrente de recalque diferencial com distorção. Seria necessária a execução de estacas, cintas de equilíbrio e transição, além de reforços nas alvenarias estruturais existentes. Instalação de um plano de manutenção permanente, que acompanhe os recalques da edificação e a abertura de fissuras, que deverão ser tratadas e fechadas regulamente. O plano de manutenção deve também incluir a inspeção tátil-visual da laje, para a identificação e tratamento de eventuais fissuras. Monitoramento das fissuras, e análise de aumento das fissuras com o tempo. Destaca-se a ausência de juntas entre a alvenaria existente e a alvenaria nova.

\_ Ausência de elaboração do projeto estrutural da edificação.

\_ A trinca pode ser um indicativo de algo grave que está ocorrendo; por isso, requer um estado de atenção e alerta.

\_ Instalações elétricas fora da Norma Técnica Brasileira NBR-5410 (Instalações elétricas em baixa tensão).

\_ Telhado - Foi relatado que há grande incidência e recorrência de infiltrações de água em dias de chuva ocasionando transtornos na rotina desta autarquia, apresentando uma grande quantidade de telhas quebradas, causando assim a deterioração do madeiramento da estrutura do telhado. Uma vez que, essas infiltrações ocorrem praticamente durante todo o ano, em dias de grande incidência de chuva, momentos em que os elementos envolvidos, encontram-se em estado precário de conservação.

#### LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	<a href="https://www.vempracasa.com/imoveis/venda/casa_sobrado/mato-grosso-do-sul-ms/campo-grande/vila-carvalho">https://www.vempracasa.com/imoveis/venda/casa_sobrado/mato-grosso-do-sul-ms/campo-grande/vila-carvalho</a>
2	<a href="https://www.infoimoveis.com.br/busca.php?finalidade=2&amp;tipos%5B%5D=2&amp;uf=1&amp;cidade=1&amp;bairros%5B%5D=12&amp;valorde=&amp;valorate=&amp;pagina=1">https://www.infoimoveis.com.br/busca.php?finalidade=2&amp;tipos%5B%5D=2&amp;uf=1&amp;cidade=1&amp;bairros%5B%5D=12&amp;valorde=&amp;valorate=&amp;pagina=1</a>