



PROCESSO	-
INTERESSADO	CATHIS-CAU/SC
ASSUNTO	Aprovação de modelo de Laudo Técnico de Inspeção predial para utilização em projetos de ATHIS

DELIBERAÇÃO Nº 07/2020 – CATHIS-CAU/SC

A COMISSÃO ESPECIAL DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – CATHIS-CAU/SC, reunida ordinariamente no dia 27 de março de 2020, com participação virtual (à distância) das conselheiras, nos termos da autorização estabelecida no item 2 da Deliberação Plenária *Ad Referendum* nº 01, de 15 de março de 2020, c/c com a Deliberação Plenária *Ad Referendum* nº 02, de 18 de março de 2020 e com §3º do artigo 107 do Regimento Interno, **no uso das competências** que lhe conferem os artigos 91 e 98 do Regimento Interno do CAU/SC, após análise do assunto em epígrafe, e

Considerando o Acordo de Cooperação nº08/2019, realizado entre CAU/SC e Prefeitura de Chapecó, com foco no desenvolvimento de ações no âmbito da ATHIS;

Considerando que o foco do acordo de cooperação nº 08/2019 sugere a realização de ações conjuntas para viabilizar a aplicação da Lei 11.888/2008, ou seja, garantir a assistência técnica pública e gratuita para o projeto, a edificação, a reforma e a ampliação de habitação de interesse social às famílias de baixa renda do Município de Chapecó, bem como, regularizações, fundiária e edilícia, e realização de projetos de urbanização naquele Município.

Considerando a proposta da CATHIS de minuta de laudo técnico de inspeção predial para utilização em projetos de ATHIS;

Considerando que a minuta inicial foi analisada pelos setores técnicos do CAU/SC, GERTEC e GERFISC, que sugeriram melhorias no documento.

DELIBERA POR:

1. Aprovar a minuta do Laudo Técnico de Inspeção Predial para utilização em projetos de ATHIS (anexo à esta deliberação);
2. Encaminhar para o setor responsável pelas ações relativas à ATHIS na Prefeitura de Chapecó para que possa operacionalizar a utilização do Laudo;
3. Encaminhar a comunicação do CAU/SC para que possa divulgar a ação e disponibilizar no site do CAU/SC;
4. Encaminhar esta deliberação à Presidência do CAU/SC para providências cabíveis.

Com **03 votos favoráveis** dos conselheiros Cláudia Elisa Poletto, Christiane Müller e Daniel Rodrigues da Silva.

Florianópolis, 27 de março de 2020.

CLAUDIA ELISA POLETTTO

Coordenadora

CHRISTIANE MÜLLER

Membro Suplente

DANIEL RODRIGUES DA SILVA

Membro Titular

LAUDO TÉCNICO¹ DE INSPEÇÃO PREDIAL - ATHIS²

IDENTIFICAÇÃO/NOME DO EDIFÍCIO

Endereço: Rua XXX, nº XX – Bairro XXX, Chapecó/SC
Laudo realizado entre os dias XX e XX de XX de 20XX

Insira aqui o nome completo do profissional, registro profissional (CAU ou CREA), descrição em texto do objeto da ação, contendo a data que foi realizado e demais informações pertinentes.

Lembre-se de anexar RRT Social para esse serviço

CARACTERÍSTICAS GERAIS
A partir do objeto apresentado, descreva o objetivo da ação, ou seja, sua finalidade e demais informações pertinentes para contextualizar a elaboração deste Laudo Técnico. Apresente também a metodologia utilizada.
Proprietário: nome do proprietário
Contratante: nome da contratante
Endereço do edifício: além do endereço insira a descrição de localização geográfica com inserção de imagem de satélite localizando pontos de referência.

CARACTERÍSTICAS DO SÍTIO
Descrever o terreno onde a edificação está implantada, incluindo os arredores, como acessibilidade à equipamentos urbanos e/ou públicos. Se necessário insira imagens ou croquis do local.
Relevo: descrever condição geomorfológica da região (alagadiça, acidentada, região de morro, etc.).
Solo: descrever informações sobre a situação do solo no terreno.
Lote: apresentar estimativa de área, formato, testada, etc.
Via de acesso: descrever informações sobre a situação da via de acesso, apresentando a caixa da via, condição de alicive, calçamento, tipologia (arterial, local), etc.
Urbanização: descrever a inserção urbana da edificação.
Infraestrutura Urbana: descrever a disponibilidade de serviços de infraestrutura urbana, como abastecimento de água, sistema de esgoto, rede elétrica e coleta de resíduos sólidos.

¹ Para efeito de conceituação, a NBR 13.752/1996 define Laudo como “peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá suas conclusões ou avalia, fundamentalmente, o valor de coisas ou direitos”.

² Este documento é um modelo de Laudo Técnico de caráter orientativo. Cabe a cada profissional habilitado avaliar a estrutura do documento e realizar as adequações necessárias para cada caso avaliado, desde que esteja de acordo com a NBR 13.752/1996.

EM CASO DE VINCULAÇÃO DA AÇÃO COM EMPRESA OU INSTITUIÇÃO, INSERIR FOLHA TIMBRADA COM O LOGO E NOME DA INSTITUIÇÃO.

CONDIÇÕES NORMATIVAS

Descrever o terreno onde a edificação está implantada, incluindo os arredores, como acessibilidade à equipamentos urbanos e/ou públicos. Se necessário insira imagens ou croquis do local.

Lei do Plano Diretor da cidade:

Zoneamento do Lote: descrever o zoneamento do lote consoante plano diretor vigente no município.

Taxa de Ocupação: apresentar estimativa da taxa de ocupação observada no local.

Taxa de Permeabilidade: apresentar estimativa do índice de permeabilidade observado no local.

Regularidade da edificação: relatar se o terreno possui regularização fundiária. Se constatado o contrário, especificar se o lote é terra pública ou privada e se apresenta conflito fundiário.

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Descrever informações preliminares para garantir o entendimento do edifício. Se necessário insira imagens ou croquis do local.

Ano de construção: na impossibilidade de averiguar a idade do edifício, deve-se estimar.

Há mais edifícios no mesmo lote?

Nº de pavimentos: nome do proprietário

Nº de Unidades Habitacionais:

Nº de cômodos:

Possui banheiro?

Metragem Quadrada:

Costuma fazer manutenções com qual frequência?

Tipologia Construtiva: descrever o tipo de construção encontrado. Ex: alvenaria autoportante; madeira; etc.

Informações Complementares: apresentar condição geral de salubridade e demais informações relevantes.

LEVANTAMENTO DAS PATOLOGIAS

Descrever e documentar com imagens a situação observada no local. Para facilitar a leitura, sugere-se a separação por tópicos, como cobertura, estrutura, vedação, esquadrias, além disso, não hesite em inserir imagens que comprovem o que fora relatado. É importante descrever neste texto introdutório a metodologia adotada para a realização do laudo técnico.

Fundações:

Descrever a situação da fundação (apresentando também as patologias), bem como o tipo e o material, além de outras informações pertinentes. Abaixo segue um modelo de inserção das fotos.

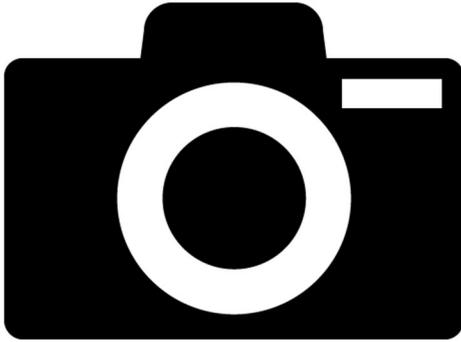


Imagem X: Descrição do que deve ser visto na imagem (se possível indicar a data da fotografia)

Estrutura:

Descrever a situação da estrutura (apresentando também as patologias), bem como o tipo, o material e outras informações pertinentes.

Vedações:

Descrever a situação das paredes, portas e janelas, tanto externas quanto internas (apresentando também as patologias), bem como descrever o tipo, o material e outras informações pertinentes.

Cobertura:

Descrever a situação da cobertura (apresentando também as patologias), bem como descrever o tipo, o material e outras informações pertinentes.

Revestimentos:

Descrever a situação dos revestimentos de parede e do piso no geral (apresentando também as patologias), o tipo, o material e outras informações pertinentes.

Instalações hidrossanitárias:

Descrever a situação das instalações hidrossanitárias (apresentando também as patologias), apresentar a presença ou não de tratamento de esgoto, situação da caixa d'água, possui caixa de gordura, fossa séptica, caixa de inspeção, etc. Conferir a compatibilidade das instalações com as disposições da NBR 5626 – instalações prediais de água fria, NBR 7198 – projeto e instalações prediais de água quente e NBR 10844 – instalações prediais de águas pluviais.

Instalações elétricas:

Descrever a situação das instalações elétricas (apresentando as possíveis patologias), bem como indicar se o abastecimento é regular ou não. Conferir a compatibilidade das instalações com as disposições da NBR 5410 – instalações elétricas de baixa tensão

Instalações prediais de prevenção contra incêndios:

Se habitação coletiva, avaliar as condições de segurança quanto à incêndio e descargas elétricas. Conferir a compatibilidade das instalações com as disposições da norma de segurança contra incêndios do CBSC (Corpo de Bombeiros de Santa Catarina) - Decreto nº 4909 de 18 - 10 - 94, publicado no Diário Oficial nº 15042 de 19 - 10 - 94 e NBR 13714 - Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a Incêndio.

PARECER TÉCNICO SOBRE AS PATOLOGIAS ENCONTRADAS E FUTURAS ANOMALIAS

Aqui é preciso, de forma geral, descrever e documentar as possíveis causas das patologias encontradas, bem como detalhar os desdobramentos das anomalias caso nenhuma reparação seja feita.

EM CASO DE VINCULAÇÃO DA AÇÃO COM EMPRESA OU INSTITUIÇÃO, INSERIR FOLHA TIMBRADA COM O LOGO E NOME DA INSTITUIÇÃO.

Para balizar seus apontamentos, sugerimos a utilização dos seguintes parâmetros de classificação das anomalias encontradas, conforme especificação da Norma de Inspeção Predial nacional, disponibilizada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

- GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – 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.
- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.
- GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL – 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.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do levantamento e reflexões realizadas, indicar a continuidade do profissional em participar na elaboração do projeto e acompanhamento da obra; ou declinar, indicando o motivo (apresentar suas conclusões). Indicar também a possibilidade ou não da utilização da edificação, seja por insegurança estrutural ou insalubridade do ambiente. No caso de constatação de risco à vida este laudo deve ser encaminhado ao Poder Público Municipal assim como entregue ao próprio morador.

Este signatário declara ter vistoriado a Edificação e assume a responsabilidade de que as informações constantes neste Laudo Técnico são verídicas.

Cidade, dia de mês de ano

Nome do Profissional³
Nº de registro profissional

Nome do Proprietário⁴

³ O profissional deve assinar o documento, bem como rubricar todas as páginas.

⁴ O proprietário deve assinar para atestar ciência do trabalho realizado. Além disso, é de extrema importância que o proprietário tenha ciência da condição da sua habitação, sobretudo se há risco à vida.

EM CASO DE VINCULAÇÃO DA AÇÃO COM EMPRESA OU INSTITUIÇÃO, INSERIR FOLHA TIMBRADA COM O LOGO E NOME DA INSTITUIÇÃO.