

Laudo Técnico de Inspeção Predial

Condomínio Edifício Clube de Cultura

1. INTRODUÇÃO:

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi elaborado por exigência da SMOV – Porto Alegre – Secretaria Municipal de Obras Viárias, em atendimento ao Decreto nº 17.720 (02 de abril de 2012), que regulamenta o art.10 da lei complementar nº284 (27 de outubro de 1992) – que dispõe sobre regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e conservação das EDIFICAÇÕES sendo elaborado pelo Engenheiro Nelson Wainstein - Engenheiro civil – CREA/RS 051.938 - CONFEA- 220147720-5 - Perito judicial nº de registro - 01.00.1172 (COMPEJ), em atendimento ao disposto na Norma de Inspeção Predial/2009 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional) e da Norma de Manutenção em Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), consoante o que determina a Decreto nº 17.720, de 18/04/2012, da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, que regulamenta o art. 10 da Lei Complementar nº 284/92, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e conservação das edificações.

Este trabalho caracteriza-se pela Inspeção predial como um "Check- up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLUBE DE CULTURA, localizado na Rua Ramiro Barcelos nº 1853, Bairro Bom Fim em Porto Alegre/RS, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura e instalações elétricas e hidrossanitárias.

Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso do prédio do Edifício Clube de Cultura.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

2.1. Identificação:

Edificação: Condomínio Edifício Clube de Cultura.

Endereço: Rua Ramiro Barcelos nº 1853, Bom Fim, Porto Alegre/RS.



VISTA SUPERIOR DO EDIFÍCIO CLUBE DE CULTURA.

=====

NELSON WAINSTEIN - ENGº CIVIL - CREA 051.938

E.mail: nelw@terra.com.br - Fone: (51)99546680/37792269

Área do Pavimento térreo do Clube de Cultura + Subsolo (palco) = 45,75 m² + 452,25 m² = 498,00 m²; Área do 2º pav. Clube de Cultura = 143,30 m²; Área do Clube de Cultura = 641,30 m².

Área do Condomínio (Edifício) = 61,50 m² (térreo) + 12 pav. (178,50 m² x 12) = 61,50 m² + 2.142,00 m² = 2.203,50 m².

ÁREA TOTAL DAS EDIFICAÇÕES = 641,30 m² (Clube de Cultura) + 2.203,50 (Edifício Clube de Cultura) = 2.844,80 m².

Altura do prédio do Clube de Cultura (teatro) = 4,50 m;

Altura do Edifício ≈ 40,00 m; Pé direito dos corredores e apartamentos = 2,90 m; Pé direito do térreo = 3,10 m;

A edificação do prédio pertencente ao Clube de cultura (sede - teatro), possui acesso e entrada principal paralela ao edifício (condomínio), e consiste em 2 pavimentos (térreo e pav. superior) mais um subsolo para palco.

O Edifício do Condomínio Clube de Cultura consiste num Edifício residencial com 13 pavimentos, um pavimento térreo ao nível da calçada, com entrada pela frente da Rua Ramiro Barcelos, onde também se encontra a entrada principal do Clube de Cultura que faz parte do mesmo complexo.

Possui mais doze pavimentos no seu corpo principal, sendo o último pavimento composto por um apartamento de fundos (apto 122), salão de festas e um terraço comum para todos os apartamentos na última laje, casa de máquinas dos elevadores e reservatório superior.

Edifício de economia mista, residencial unifamiliar, com 23 apartamentos e cultural, filantrópico e também comercial, com a sede do Clube de Cultura em entrada lateral e ocupação dos fundos do terreno.

Sua porta principal de acesso fica na Rua Ramiro Barcelos.

Os apartamentos do Edifício Clube de Cultura, são distribuídos em um apartamento de frente e um apartamento de fundos, com exceção do último pavimento.

Distribuição dos pavimentos: Pavimento térreo – Entrada do Clube de Cultura (2 pavimentos), Hall de entrada do Edifício Clube de Cultura, caixa de correlos, quadro de medidores elétricos, reservatório inferior, sala de bombas, cozinha funcionários, banheiro funcionários, sala para o lixo, sala de espera e portaria; do Térreo ao 13º pavimento, 23 apartamentos (11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112); último pavimento: apto 122, salão de festas, terraço, reservatório superior, casa de máquinas dos elevadores.

Existem dois elevadores que atendem o edifício. Em cada pavimento temos extintores de incêndio, iluminação de emergência, corrimão metálico na escadaria e fita antiderrapante na beirada dos degraus.

O edifício apresenta as seguintes características construtivas: estrutura de concreto armado portante (pilares, vigas e lajes), sobre fundações (não determinadas – Provavelmente estacas Franki, Strauss ou tubulão). Não foi encontrado o projeto de fundações, nem se tem referência do tipo de fundação utilizada.

Elevações em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados, cobertura em laje de concreto armado, com piso em ladrilho cerâmico formando o terraço, substituindo o telhado.

Telhado do Clube de Cultura em estrutura de madeira e telhas Francesas.

Telhado sobre o salão de festas, no terraço com telhas de fibrocimento.

Sobre o apartamento nº 122, telhado em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, cobertas por manta alumínizada, esquadrias de madeira e metálicas (basculantes de ferro e de alumínio), pavimentação em piso de concreto e ladrilhos hidráulicos no mesmo estilo do marmorite das escadas nos corredores, e instalações prediais próprias para a finalidade e tipo a que se destinam.

Pavimentação de calçada da frente do Edifício Clube de Cultura e do Clube de Cultura em basalto regular.

Pavimentação das calçadas de entrada do Edifício Clube de Cultura e acesso para o Clube de Cultura em retalhos de basalto.

O Edifício apresenta sua escadas internas revestida com marmorite (Mistura de cimento e grânulos de mármore utilizado como piso ou revestimento de