

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 1

## RELATÓRIO ANUAL DE INSPEÇÃO DA SITUAÇÃO FÍSICA DA DPF/GRA/PR

### 1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

<b>Imóvel 1</b>	
Ocupação	
Endereço	
Lote	
Quadra	
Área do terreno	
<b>Imóvel 2</b>	
Ocupação	
Endereço	
Lote	
Quadra	
Área do terreno	
<b>Imóvel N</b>	
Ocupação	
Endereço	
Lote	
Quadra	
Área do terreno	

### 2. INTRODUÇÃO

O presente Relatório Anual de Inspeção da Situação Física das unidades da DPF/GRA/PR foi solicitado através do documento de formalização da demanda nº 27703501, processo SEI 08385.002235/2023-75.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um “Check-up” da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre os imóveis, 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 hidrossanitários.

Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso da casa prisional.

### 3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

#### 3.1. Data das Vistorias

Imóvel	Data realização das vistorias
Imóvel 1	De xx/xx/20xx a xx/xx/20xx
Imóvel 2	De xx/xx/20xx a xx/xx/20xx

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 2

Imóvel N	De xx/xx/20xx a xx/xx/20xx
----------	----------------------------

### 3.2. Responsável pelas vistorias

**Responsável:** [Nome do servidor, Matrícula, cargo, formação e nº CREA caso seja engenheiro]

### 3.3. Obras em andamento

Os imóveis não possuem obras em andamento.

## 4. METODOLOGIA

### 4.1. Critério Utilizado

- 4.1.0. A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando a mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.
- 4.1.1. A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.
- 4.1.2. Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

### 4.2. Nível de Inspeção

- 4.2.0. Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.
- 4.2.1. Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

### 4.3. Adequação ao uso

Para este documento a inspeção visual é classificada em três diferentes níveis, considerando o estado de conservação dos elementos:

- 4.3.0. RUIM (R) – é aquele elemento que teve sua funcionalidade ou desempenho comprometido em razão do seu estado de conservação, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização.
- 4.3.1. REGULAR (M) – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta do elemento, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis;
- 4.3.2. BOM (B) – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou

<b>Plano de Obras 2023</b>	<b>Processo SEI nº 08385.002235/2023-75</b>
	<b>Pág. 3</b>

sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor do elemento.

#### **4.4. Grau de Risco**

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio:

- 4.4.0. GRAU DE RISCO CRÍTICO (RC) – IMPACTO IRRECUPERÁVEL** – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.
- 4.4.1. GRAU DE RISCO REGULAR (RR) – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL** – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.
- 4.4.2. GRAU DE RISCO MÍNIMO (RM)– IMPACTO RECUPERÁVEL** – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

### **5. SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS:**

- 5.1. Os seguintes sistemas construtivos dos imóveis foram inspecionados em seus elementos aparentes, considerando o acesso aos locais e a documentação fornecida:**
  - 5.1.0. Coberturas e Telhados
  - 5.1.1. Estruturas e lajes de concreto;
  - 5.1.2. Paredes;
  - 5.1.3. Pisos;
  - 5.1.4. Forros;
  - 5.1.5. Portas e janelas;
  - 5.1.6. Banheiros e copas;
  - 5.1.7. Sistema de iluminação;
  - 5.1.8. Quadros de luz;
  - 5.1.9. Transformadores e geradores;
  - 5.1.10. Sistemas de ar condicionado e exaustão;
  - 5.1.11. Instalações hidráulicas e elétricas gerais;
  - 5.1.12. Instalações de combate a incêndios;
  - 5.1.13. Escadas;
  - 5.1.14. Reservatórios (água e incêndio);
  - 5.1.15. Sistemas de drenagem de águas pluviais;
  - 5.1.16. Elevadores;
  - 5.1.17. Sistemas de segurança patrimonial;
  - 5.1.18. Fachadas;
  - 5.1.19. Bases de equipamentos;
  - 5.1.20. Áreas externas;
  - 5.1.21. Outros considerados relevantes.

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 4

- 5.2. Os sistemas são relatados genericamente, seguindo-se a descrição e localização das anomalias e falhas detectadas, com a classificação do grau do estado atribuído a cada sistema: Bom (B), Regular (M) ou Ruim (R).

## 6. IMÓVEIS

### 6.1. Imóvel 1

#### 6.1.0. Cobertura e Telhados:

<b>Tipo:</b> Ex.: Cobertura com laje impermeabilizada na varanda e telhas metálicas nas demais áreas de cobertura.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fixação e vedação das telhas	Ex.: Regular	RC, RR ou RM	Ex.: Existem folhas com fixação comprometida. Necessita de reparos.
Estado geral das telhas		RC, RR ou RM	
Ocorrência de infiltrações	Ex.: Bom	RC, RR ou RM	Ex.: Não constatadas infiltrações
Condições de impermeabilização das lajes de coberturas		RC, RR ou RM	
Condições das calhas de escoamento	Ex.: Ruim	RC, RR ou RM	Ex.: Uma das calhas está apresentando vazamento culminando no acúmulo de água na laje.
Condições dos tubos condutores		RC, RR ou RM	
Condições das chapas (calhas, rufos e contrarufos)		RC, RR ou RM	
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.1. Estruturas e lajes de concreto:

<b>Tipo:</b> Ex.: Estruturas de concreto armado.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Ocorrência de fissuras			
Infiltrações			
Ocorrência de infiltrações em lajes			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.2. Paredes:

<b>Tipo:</b> Ex.: Paredes externas em alvenaria e internas em divisória.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Ocorrência de fissuras			
Condições do reboco/emboço			
Ocorrência de infiltrações			
Pintura	Ex: Regular		Ex: Pintura interna em bom estado; Necessitando de pinturas externas; Adequar ao padrão de cores do DPf;
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 5

### 6.1.3. Pisos:

<b>Tipo:</b> Ex.: Piso cerâmico em toda a edificação com exceção dos banheiros que é de granito.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Trincas, danos e rejuntamento de placas do piso			
Fixação de placas de piso			
Conservação geral/desgastes			
Ocorrência de danos no carpete	Ex.: Regular		Ex.: Carpete está solto e desnivelado ao piso. Necessita de fixação.
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

### 6.1.4. Forros:

<b>Tipo:</b> Ex.: Forro de fibra mineral nos escritórios e circulações e de gesso nos banheiros e copas.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Trincas, danos e rejuntamento de placas do piso			
Fixação das placas ou peças			
Limpeza e conservação			
Danos no forro	Ex.: Bom		Ex.: Há necessidade de substituição de algumas peças.
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

### 6.1.5. Portas e Janelas:

<b>Tipo:</b> Ex.: Há portas de madeira para as divisórias, portas de alumínio tipo veneziana em copas e banheiros e portas de vidro de correr. A maior parte janelas é em alumínio com vidro fixo.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Fixação			
Ferragens			
Vidros	Ex.: Regular	RC, RR ou RM	Ex.: Existem vidros trincados necessitando substituição
Pintura			
Venezianas			
Conservação geral			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 6

#### 6.1.6. Banheiros e Copas:

<b>Tipo:</b> Não aplicável.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fixação das louças			
Rejuntamento dos azulejos			
Conservação geral			
Condições dos metais (torneiras, registros, sifões metálicos, etc)			
Fixação e conservação de ralos			
Condições de pisos			
Pinturas			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.7. Sistema de Iluminação:

<b>Tipo:</b> Maior parte da iluminação com luminárias tipo calha de embutir com duas lâmpadas TL5 de 120cm. Nas copas e banheiros spots de embutir com lâmpadas fluorescentes E27.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento de luminárias e acessórios	Ex.: BOM		Ex.: Interessante considerar a substituição das luminárias fluorescentes por LED.
Funcionamento de interruptores			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.8. Quadros de luz:

<b>Tipo:</b> Ex.: Em caixa de metal com barramento.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento dos disjuntores	Ex.: BOM		Ex.: Interessante considerar a substituição das luminárias fluorescentes por LED.
Aterramento	Não verificado		
Limpeza e conservação			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 7

#### 6.1.9. Transformadores e Geradores:

Tipo: Ex.: 1 grupo gerador de 200 KVA marca Heimer			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento	Ex.: Não verificado		Ex.: Necessário mão de obra especializada para teste.
Fixação	Ex.: Bom		
Aterramento	Ex.: Não verificado		Ex.: Necessário mão de obra especializada para teste.
Limpeza e conservação	Ex.: Bom		
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.10. Sistemas de ar condicionado e exaustão:

Tipo: Ex.: Tipo central com sistema VRF			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Conservação geral/limpeza			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.11. Instalações hidráulicas e elétricas gerais:

Tipo: Ex.: Embutidas nas paredes e aparentes entre laje e forro (fibra mineral)			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fixação			
Limpeza			
Vazamentos visuais			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.12. Instalações de combate a incêndios:

Tipo: Ex.: Por hidrantes, extintores e detectores de fumaça e incêndio			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Manutenção em extintores	Ex.: Bom		
Testes em tubulações e válvulas	-		Ex.: Não realizado. Necessário mão de obra especializada.

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 8

Testes em chuveiros automáticos	-		Ex.: Não realizado. Necessário mão de obra especializada.
Testes em detectores de fumaça	-		Ex.: Não realizado. Necessário mão de obra especializada.
Quadros	Ex.: Bom		Ex.: Apenas inspeção visual.
Hidantes	Ex.: Bom		
Portas corta-fogo	-		Ex.: Não há
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.13. Escadas:

Tipo: Ex.: Escada de concreto com piso em granito			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condição dos guarda-corpos			
Condição dos corrimões			
Degraus e fissuras/desgastes			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

#### 6.1.14. Reservatórios (água e incêndio):

Tipo: Ex.: Reservatório em concreto armado (consumo) e de fibrocimento 10000L (reserva de Incêndio)			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Ocorrência de infiltrações			
Limpeza e conservação			
Fissuras			
Obstrução dos tubos de drenagem			
Funcionamento dos registros			
Vazamento em tubulações			
Tubulação de alimentação			
Condições de guarda corpos e de escadas de marinho			
Condições e fixação das tampas			
Registro Fotográfico			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

Plano de Obras 2023	Processo SEI nº 08385.002235/2023-75
	Pág. 9

**6.1.15. Sistemas de drenagem de águas pluviais:**

<b>Tipo:</b> Ex.: Drenagem por calhas metálicas, grelhas, ralos e tubos de PVC			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condições das bocas de lobo			
Condição das grelhas e ralos			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.1.16. Elevadores:**

<b>Tipo:</b> Ex.: 2 elevadores Otis com capacidade para 8 passageiros			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Conservação e limpeza			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.1.17. Sistemas de segurança patrimonial:**

<b>Tipo:</b> Ex.: Não há sistema de segurança patrimonial			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Funcionamento			
Conservação			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.1.18. Fachadas:**

<b>Tipo:</b> Ex.: Fachada da Rua A com Alvenaria e alumínio composto. Fachada da Rua B com paredes de alvenaria.			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condições do reboco/emboço			
Fissuras			
Infiltrações			
Pintura			
Fixação de aparelhos de ar condicionado			
Fixação de peças de acabamento			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.1.19. Bases de equipamentos:**

<b>Tipo:</b> Ex.: Em concreto armado para o gerador			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Fissura e rupturas			
Fixação dos equipamentos			
Conservação geral			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.1.20. Áreas externas:**

<b>Tipo:</b> Ex.: Pátio com pavimento de blocos de concreto intertravado			
Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
Condições da pavimentação			
Conservação das calçadas			
Condições de canaletas e sarjetas de drenagem			
Condições de tampas e pré-moldadas			
Fixação/conservação dos postes e luminárias			
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.1.21. Outros considerados relevantes:**

Descrição	Adequação ao Uso	Grau de Risco	Observações
<b>Registro Fotográfico</b>			
Colocar fotos do elemento inspecionado com legenda.			

**6.2. Imóvel 2**

Idem item 6.1.

**6.3. Imóvel 3**

Idem item 6.1.

**6.4. Imóvel N**

<b>Plano de Obras 2023</b>	<b>Processo SEI nº 08385.002235/2023-75</b>
	<b>Pág. 11</b>

Idem item 6.1.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O relatório de Inspeção as Situação Física constataram a necessidade de realização dos seguintes serviços:

### 7.1. Para o Imóvel 1

- a. Reforma A com prioridade 1;
- b. Reforma B com prioridade 2;
- c. Reforma C com prioridade 3.

### 7.2. Para o Imóvel 2

Conforme item 6.1.

### 7.3. Para o Imóvel N

Conforme item 6.1.