PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DOS RATOS-RS

LAUDO DE VISTORIA

1. IDENTIFICAÇÃO

Objeto: Vistoria técnica das edificações existentes no Balneário Passo da Barca.

Localização: Estrada do faxinal 650, Arroio dos Ratos, RS – 96740-000.

Finalidade: Avaliação visual das condições físicas, construtivas e funcionais das edificações existentes, com identificação das principais manifestações de deterioração, deficiências de infraestrutura e intervenções necessárias à recuperação e à adequação dos espaços para utilização.

2. OBJETIVO DA VISTORIA

O presente laudo tem por objetivo registrar e descrever as condições aparentes de conservação das edificações existentes no Balneário Passo da Barca, localizado no município de Arroio dos Ratos/RS, com ênfase na avaliação de seus elementos construtivos, condições de acabamento, existência de instalações prediais e viabilidade aparente de utilização dos espaços.

A vistoria busca estabelecer um diagnóstico preliminar do estado geral de conservação das estruturas e indicar as intervenções necessárias para a recuperação, requalificação e eventual disponibilização das edificações para uso.

A avaliação compreende duas edificações distintas: uma construção em alvenaria, de dimensões aproximadas de 5,50 m × 5,50 m e uma estrutura destinada à instalação de sanitários, atualmente caracterizada pela presença predominante de paredes, sem a infraestrutura necessária ao funcionamento dos ambientes.



3. METODOLOGIA E LIMITAÇÕES DA VISTORIA

A avaliação foi realizada mediante inspeção visual das condições aparentes das edificações, considerando os elementos construtivos identificáveis, o grau de acabamento, a presença ou ausência de componentes essenciais à utilização dos espaços e o estado geral de conservação.

Foram considerados, para fins de diagnóstico, aspectos relacionados à integridade aparente das alvenarias, à existência de cobertura e esquadrias, à disponibilidade de instalações elétricas e hidrossanitárias.

Ressalta-se que a presente avaliação possui caráter predominantemente visual e descritivo, não abrangendo, por si só, ensaios destrutivos ou não destrutivos, verificações de dimensionamento estrutural, sondagens, análise de fundações, testes de estanqueidade ou avaliação laboratorial de materiais. Dessa forma, eventuais condições não aparentes, especialmente aquelas relacionadas aos elementos estruturais, às fundações e às instalações ocultas, deverão ser verificadas mediante avaliações complementares, caso necessárias.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO LOCAL

Durante a vistoria, foram identificadas duas edificações com diferentes características construtivas e finalidades aparentes, ambas apresentando condições de conservação insatisfatórias e ausência de elementos essenciais para sua utilização regular.

A primeira edificação consiste em uma construção de pequeno porte, executada em alvenaria, que se encontra em estágio incompleto de acabamento e desprovida de esquadrias e instalações elétricas aparentes.

A segunda edificação corresponde à estrutura destinada à implantação de sanitários, cuja configuração atual é insuficiente para o desempenho de sua função, uma vez que apresenta, essencialmente, paredes, sem cobertura e sem instalações prediais necessárias ao funcionamento dos ambientes.

De modo geral, as construções demandam intervenções significativas, abrangendo serviços de recuperação e complementação construtiva, implantação de instalações, execução de acabamentos e adequação das condições de segurança, higiene e funcionalidade.

O poste de entrada de energia e medidor de energia encontram-se instalado no local.



5. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

5.1. Edificação 01 – Construção em alvenaria

A primeira edificação apresenta dimensões aproximadas de 5,50 m × 5,50 m, conforme informações dimensionais disponíveis, sendo constituída predominantemente por paredes de alvenaria sem revestimento argamassado.



A construção apresenta características de obra inacabada, com ausência de componentes construtivos e instalações indispensáveis à sua utilização. Verifica-se a inexistência de reboco nas paredes, bem como a ausência de esquadrias, incluindo portas e janelas, e de instalações elétricas.



A falta de revestimento das alvenarias representa uma deficiência relevante quanto à proteção superficial dos elementos construtivos, deixando-os diretamente expostos à ação das intempéries, à umidade e aos processos naturais de degradação. A permanência dessa condição pode favorecer a deterioração progressiva dos materiais, a ocorrência de infiltrações e o comprometimento da durabilidade dos componentes, especialmente nas regiões mais expostas à chuva e à umidade ascendente ou por contato com o solo.

A inexistência de esquadrias compromete o fechamento e a proteção dos ambientes, dificultando o controle de acesso, a segurança patrimonial e a proteção contra a entrada de água, vento e outros agentes externos. Também impede a adequada utilização dos vãos como elementos de ventilação e iluminação natural, conforme a configuração prevista para a edificação.



No que se refere às instalações elétricas, a ausência de infraestrutura identificável evidencia a necessidade de elaboração e execução de sistema completo, contemplando os circuitos, condutores, eletrodutos, quadros, dispositivos de proteção, tomadas, pontos de iluminação, aterramento e demais componentes necessários, de acordo com a destinação futura do imóvel e os requisitos técnicos aplicáveis.

Considerando o estado de incompletude da construção, a disponibilização do espaço para uso dependerá da execução de um conjunto expressivo de serviços, não se limitando à realização de acabamentos superficiais.

Entre as principais intervenções necessárias, destacam-se:

- Inspeção técnica das alvenarias, fundações e demais elementos construtivos existentes, com verificação da estabilidade e da integridade aparente.
- Execução de revestimentos internos e externos, incluindo chapisco, emboço e reboco, conforme as características dos substratos e as especificações de projeto.

- Instalação de esquadrias, com portas, janelas, ferragens e dispositivos de fechamento adequados à finalidade da edificação.
- Execução de forro;
- Implantação integral das instalações elétricas, mediante projeto ou dimensionamento compatível com a utilização prevista.
- Execução dos revestimentos de piso, rodapés e demais acabamentos necessários.
- Tratamento das superfícies, aplicação de seladores e pintura, após a preparação adequada dos substratos.
- Adequação da ventilação, iluminação e demais condições de habitabilidade e segurança pertinentes ao uso pretendido.
- Implantação de medidas de acessibilidade e segurança, quando aplicáveis à destinação e ao acesso público da edificação.

5.2. Edificação 02 – Estrutura destinada a sanitários

A segunda edificação corresponde à estrutura destinada à instalação de banheiros e apresenta condições de conservação particularmente desfavoráveis, caracterizando-se pela existência predominante de paredes, sem a infraestrutura necessária ao funcionamento dos ambientes sanitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DOS RATOS-RS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DOS RATOS-RS



Constatou-se a ausência de cobertura, de instalações hidrossanitárias e de instalações elétricas, comprometendo integralmente a funcionalidade da edificação. Nas condições atuais, o espaço não dispõe dos componentes mínimos necessários à operação de sanitários, não podendo ser considerado apto ao atendimento de usuários.



A inexistência de cobertura deixa as paredes e demais componentes existentes diretamente expostos à ação das chuvas, dos ventos, da radiação solar e das variações de temperatura. Essa exposição contínua tende a acelerar os processos de degradação dos materiais, podendo ocasionar perda de resistência superficial, infiltrações, erosão de juntas, fissuração e redução da durabilidade das alvenarias.

O estado geral da estrutura indica deterioração significativa, exigindo avaliação individualizada dos elementos remanescentes antes de qualquer decisão sobre sua recuperação. Deverão ser examinadas a estabilidade das paredes, as condições das fundações, a integridade das juntas de assentamento, a presença de umidade, a existência de fissuras e a eventual ocorrência de deslocamentos ou deformações.

A ausência de instalações hidrossanitárias constitui uma das principais deficiências funcionais da edificação. Para sua utilização como sanitários, será necessária a execução completa dos sistemas de abastecimento de água, distribuição interna, alimentação dos aparelhos sanitários, coleta de esgoto, ventilação sanitária e demais dispositivos necessários ao funcionamento adequado das instalações.

Deverão ser previstos, conforme projeto, os aparelhos sanitários, lavatórios, torneiras, registros, tubulações, conexões, caixas de inspeção e demais componentes indispensáveis. A disposição dos equipamentos deverá considerar as condições de uso, a facilidade de manutenção, a higiene dos ambientes e os requisitos de acessibilidade aplicáveis.

A inexistência de cobertura exige a execução de um sistema completo, contemplando estrutura de sustentação, telhamento, impermeabilização dos pontos críticos e arremates necessários à proteção dos ambientes contra a entrada de águas pluviais.

Da mesma forma, será necessária a implantação integral das instalações elétricas, com dimensionamento adequado às condições de umidade características de ambientes sanitários, incluindo iluminação, circuitos, condutores, dispositivos de proteção e aterramento, observando-se as normas técnicas pertinentes.

Considerando a destinação sanitária da edificação, deverá ser previsto sistema apropriado para tratamento e disposição final dos efluentes domésticos gerados. Na hipótese de adoção de solução individual, deverá ser desenvolvido projeto específico para sistema composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, dimensionado de acordo com a população usuária estimada, a contribuição de esgoto, as características do terreno e as condições de infiltração do solo.

O conjunto de deficiências identificado demonstra que a recuperação da edificação dependerá de intervenção ampla, abrangendo tanto os elementos construtivos existentes quanto a execução de todos os sistemas necessários ao seu funcionamento.

Recomenda-se, portanto, que sejam consideradas as seguintes intervenções:

- Avaliação detalhada da estabilidade e das condições de conservação das paredes, fundações e demais elementos remanescentes.
- Recuperação das alvenarias, incluindo recomposição de juntas, tratamento de fissuras e substituição dos trechos comprometidos, conforme diagnóstico técnico.
- Execução de cobertura completa, com estrutura, telhamento, calhas, condutores pluviais e arremates.
- Implantação integral das instalações hidrossanitárias, incluindo abastecimento de água, aparelhos sanitários, tubulações de esgoto e ventilação sanitária.
- Execução das instalações elétricas, com dispositivos de proteção compatíveis com as condições de utilização.
- Implantação de sistema de tratamento de esgoto composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, condicionado à viabilidade técnica, sanitária e ambiental do local.
- Execução de impermeabilizações, arremates e acabamentos necessários à proteção dos elementos construtivos.

- Execução de serviços de drenagem superficial e regularização do entorno, quando necessários à prevenção de empoçamentos e à redução da exposição das fundações à umidade.

6. CONCLUSÃO

Com base nas condições aparentes identificadas durante a vistoria, conclui-se que as duas edificações existentes no Balneário Passo da Barca, em Arroio dos Ratos/RS, apresentam estado geral de conservação insatisfatório e não dispõem, nas condições descritas, dos requisitos construtivos e funcionais necessários à sua plena utilização.

A primeira edificação, executada em alvenaria e com dimensões aproximadas de 5,50 m × 5,,50 m, encontra-se inacabada, sem revestimentos de reboco, sem esquadrias e sem instalações elétricas aparentes. Sua recuperação exige a complementação dos sistemas construtivos e a execução dos serviços de acabamento e infraestrutura necessários, precedidos de avaliação das condições de estabilidade e integridade dos elementos existentes.

A segunda edificação, destinada à instalação de banheiros, apresenta condições mais críticas de incompletude e deterioração, sendo constituída predominantemente por paredes e não dispondo de cobertura, instalações hidrossanitárias ou instalações elétricas. Para que possa desempenhar sua função, será necessária intervenção abrangente, incluindo a recuperação ou reconstrução dos elementos comprometidos, a execução de cobertura, a implantação dos sistemas prediais e principalmente a instalação de solução adequada para tratamento e disposição final dos efluentes sanitários.

Arroio dos Ratos, 20 de outubro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCAS BERTOLINO CARDOSO
Data: 20/10/2026 08:46:56-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Responsável Técnico:
Eng. Civil Lucas Bertolino Cardoso
CREA 235713
Matrícula 4100