

RELATÓRIO DE VISTORIA nº 001/2020

Assunto: Vistoria Técnica – Prédio localizado Na Rua Sargento Duque, Aracaju/SE.

1- INTRODUÇÃO

O presente relatório trata-se da vistoria técnica no edifício localizado na Rua Sargento Duque, S/N, Santo Antônio, Aracaju-SE, figura 1, nos termos do Processo nº 23060.000510/2019-96 destinado à locação de prédio para as instalações da Reitoria e seus Anexos.



Figura 1 - Localização do imóvel

A vistoria foi realizada no dia 14 de outubro de 2020 pela comissão da DIPOP formada pelo Arquiteto Wesley Amaral de Queiroz, o Engenheiro Civil Márcio Rembrandt do Nascimento Lima, substituindo provisoriamente o Engenheiro Breno Diogo Lima Costa por estar desempenhando suas atividades por teletrabalho, e o Engenheiro Eletricista Lucas Lima Conceição, substituindo provisoriamente o Engenheiro Eletricista Hugo Carvalho Silva por motivo de férias.

A vistoria consistiu na verificação do estado de conservação do prédio bem como a possibilidade de adequação dos espaços e infraestrutura aos requisitos do Edital de Chamamento Público nº 04/2020.

L
R

2- DA VISTÓRIA

A edificação denominada de Bloco B é composta por 5 pavimentos em vão aberto totalizando cerca de 5.090,00 m² de área construída e dotados de espaço para banheiros masculino e feminino em cada pavimento. O abastecimento de água é feito por meio de um reservatório inferior, compartilhado com o Bloco A, e um reservatório superior exclusivo para o Bloco B com capacidade 44.000 litros, sendo 12.000 litros destinados à reserva de incêndio e 32.000 litros para consumo. Quanto à alimentação elétrica, o Bloco B é alimentado por transformador de 300 Kva na tensão 380/220V abrigado numa subestação conjunta com os demais prédios.

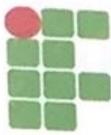


Foto 1 – Fachada Frontal do Bloco B



Foto 2 – Banheiro masculino por pavimento

A
B



INSTITUTO FEDERAL
SERGIPE

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO DE OBRAS E PROJETOS

254



Foto 3 – Pavimento em vão aberto



Foto 4 – Reservatório inferior



Foto 5 – Subestação



Foto 6 – Medidor de energia



Foto 7 – TC e TP da medição

A
B

23

Quanto ao sistema de combate a incêndio e pânico, o prédio é dotado de hidrantes, iluminação de emergência, extintores e sinalizações.



Foto 8 - Hidrante



Foto 9 - Botão de alarme



Foto 10 - Sinalização e iluminação de emergência

A
B

Os prédios possuem acessibilidade universal para todos os ambientes. Os desníveis são vencidos por meio de rampas, enquanto que o acesso aos demais pavimentos é feito por escada e elevador. Os banheiros existentes são adaptados com barras de apoio e lavatório na altura adequada.



Foto 11 – Rampa de acesso ao Bloco B



Foto 12 – Banheiro com acessibilidade





Foto 13 – Escada com corrimão



Foto 14 - Elevador

A entrada do Bloco B é feita pelo prédio central com 3 pavimentos, sendo no térreo a recepção e área de cantina, no segundo um espaço aberto ligando o Bloco B ao Bloco A e no terceiro pavimento um outro espaço para cantina comum aos dois Blocos.



Foto 15 – Prédio central – acesso ao Bloco B

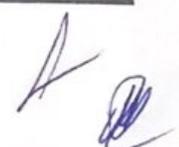




Foto 16 – 3º Pavimento do prédio central – espaço com cantina

A área externa é composta por estacionamento descoberto em paralelepípedo com cerca de 7.800 m² de área e capacidade superior a 300 veículos. É cercada por gradil e possui uma guarita controlada por cancela. Próximo a lateral do Bloco B há um prédio destinado a casa de lixo e depósito que esta desativado.



Foto 17 – Estacionamento em paralelepípedo e gradil de fechamento





Foto 18 – Guarita controlada por cancela



Foto 19 – Casa de lixo e depósito desativado

3- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A edificação do Bloco B apresenta em geral um bom estado de conservação. Atualmente, o prédio está sendo utilizado parcialmente (pavimento térreo, 1º andar e parte do 4º andar), possuindo nesses locais divisórias internas em Drywall, forro em PVC e instalações completas.

As estruturas metálicas internas (pilares, vigas, lajes e escadas) não apresentam sinais de deterioração, necessitando apenas retoques na pintura de proteção. No entanto, as estruturas metálicas externas que recebem diretamente a ação dos efeitos climáticos estão apresentando oxidação, a exemplo das escadas externas e estrutura metálica dos telhados.



Foto 20 – Estrutura metálica interna em bom estado de conservação



Foto 21 – Estrutura metálica interna em bom estado de conservação





Foto 22 – Oxidação nos degraus e guarda-corpo da escada



Foto 23 – Oxidação nos degraus da escada



Foto 24 – Furo na telha metálica ocasionada pela corrosão

Os banheiros dos pavimentos térreos e 1º andar, são os únicos que estão concluídos. São revestidos com cerâmica até o forro de PVC, possuem bancadas de granitos e divisórias são em laminados. Apresentam bom estado de conservação necessitando-se apenas de uma limpeza mais pesada para desencardir os revestimentos e louças.



Foto 25 – Mictórios com cerâmicas e acessórios encardidos



Foto 26 – Box do vaso sanitário encardido



As paredes de fechamento do Bloco B são revestidas com cerâmica até altura de aproximadamente 1,10m e complementadas com emassamento e pintura. Há a necessidade de complementação da cerâmica em locais pontuais. Algumas paredes apresentam manchas de mofo decorrentes de vazamentos na cobertura, principalmente no 4° e 5° pavimentos.

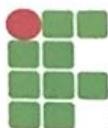


Foto 27 – Manchas na parede devido a vazamento na cobertura



Foto 28 – Manchas de mofo nas paredes do fundo no 4° pavimento

Em relação ao piso, nos pavimentos do térreo e do 2° ao 4° andar foram instalados em todas as áreas pisos do tipo cerâmico, enquanto que no 1° andar o piso cerâmico foi instalado somente nos corredores entre as divisórias dos ambientes, mantendo-se o cimentado liso nas demais áreas. Não foram constatados pisos quebrados, soltos ou com elevados desgastes devido ao uso.



INSTITUTO FEDERAL
SERGIPE

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO DE OBRAS E PROJETOS



Foto 29 – Piso cerâmico do pavimento
térreo



Foto 30 – Piso cerâmico do 5º pavimento



Foto 31 – Piso do prédio da recepção

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Nas áreas externas foi constatado que o portão lateral de acesso e trechos do gradil apresenta oxidação e que o pavimento em paralelepípedo não está com afundamento ou pedras soltas.



Foto 32 – Estacionamento em bom estado de conservação



Foto 33 – Portão lateral com oxidação

4- NECESSIDADES DE ADEQUAÇÕES E REFORMAS

As instalações elétricas, de combate a incêndio, cabeamento estruturado, entre outros, presentes atualmente no prédio, reflete a necessidade atual do proprietário. Com base no memorial de recomendações referente ao Edital de Chamamento Público nº 04/2020, para atendimento as necessidades do IFS serão necessárias a realização de

[Handwritten signature]

adequações e reformas, sendo que a maioria delas deverão ser feitas após a aprovação dos layout, a saber:

As instalações elétricas de tomadas, iluminações e quadros elétricos estão na tensão de 380/220V, os quais deverão ser modificados a tensão de 220/127V e ao layout aprovado.

Instalações de combate à incêndio e pânico a ser aprovado pelo corpo de bombeiro com base no layout e materiais a serem utilizados pelo IFS;

Instalações de piso tátil e sinalizações de acessibilidade adequadas aos novos direcionamentos e obstáculos;

Climatização dos ambientes com base nas áreas e equipamentos definidos no layout;

Reforma nas instalações hidráulicas e de esgoto para atendimento as novas copas;

Instalações de cabeamento estruturado e CFTV conforme layout e no padrão do IFS; entre outros.

No entanto, como a proposta diz respeito à locação somente do prédio denominado Bloco B, serão necessários as individualizações tanto do abastecimento de energia quanto da água.

Em relação a **individualização da entrada de energia**, foi verificado que a ligação de energia atual (subestação abrigada) atende os Blocos A e B do empreendimento, neste caso, necessita-se da realização de projeto aprovado na concessionária local (Energisa) e realização de um padrão de entrada de energia individualizado para o Bloco B;

Quanto a **individualização do fornecimento de água**, ela é feita pela Deso por meio de um hidrômetro geral que abastece o reservatório inferior e posteriormente bombeado ate os reservatórios superiores de cada Bloco. Como se trata de dois prédios atendidos por único hidrômetro é necessário a individualização do ramal de entrada separando os consumos dos dois Blocos. Com base na demanda levantada no plano de necessidades, o reservatório superior do Bloco B atende ao consumo para um dia, em consonância com a NBR 5626. No entanto, considerando a elevada cota do reservatório superior, o que necessita de auxilio de bombas para elevação da água, e as eventuais falta de água que pode prejudicar o abastecimento do prédio, é necessário a existência de um reservatório inferior.



5- CONCLUSÃO

O prédio apresenta estrutura nova e em bom estado de conservação. O fato de possuir sua estrutura em vãos abertos permite uma maior flexibilidade na montagem dos layouts. Esta dividido em 5 pavimentos com cerca de 1.000 m² cada, atendendo o previsto no plano de necessidades quanto a área requerida. Em cada andar possui banheiros coletivos masculinos e femininos, sendo que dois estão prontos e três inacabados. O prédio esta localizado num região que contempla as infraestruturas básicas quanto a disponibilidade de esgotamento sanitário, abastecimento de agua, energia elétrica e da coleta de lixo. Os projetos apresentados refletem a situação atual das instalações do prédio: elétricas, hidrossanitária, drenagem e combate a incêndio, sendo necessária primeiramente a aprovação do Layout pelo IFS para posterior confecção pela empresa, dos projetos a serem adequados.

Aracaju/SE, 22 de outubro de 2020.



Márcio Rembrandt do Nascimento Lima
Eng^o Civil – DIPOP/PRODIN/IFS.



Lucas Lima Conceição
Eng^o Eletricista – DIPOP/PRODIN/IFS.



Wesley Amarel de Queiróz
Arquiteto – DIPOP/PRODIN/IFS.