



## RELATÓRIO DE VISTORIA PREDIAL

### GALPÃO PARA ALMOXARIFADO E SETOR DE TRANSPORTE

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Inspeção Predial está sendo elaborado em atendimento ao disposto em EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO N° 001/2019/EMDUR/PVH, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas quanto ao estágio de manutenção e conservação das edificações.

Este trabalho tem como característica a inspeção predial como um “Check-up” da edificação, identificando falhas construtivas e de manutenção – observando riscos oferecidos aos futuros usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que podem interferir e prejudicar na condição de habitação bem como na saúde, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistos da edificação, especialmente a estrutura, instalações elétricas, hidrossanitárias e demais itens conforme edital.

No contexto, devemos identificar ANOMALIAS que representa irregularidades relativas à construção e suas instalações e FALHAS que será com relação à manutenção e uso do espaço.

#### 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

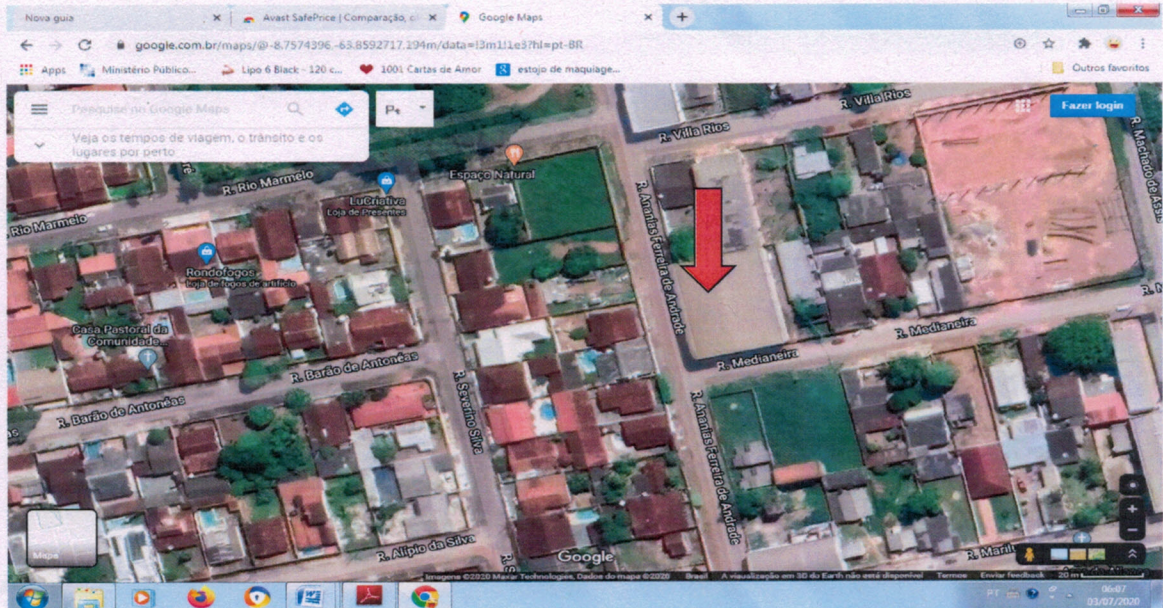
Conforme Publicação no Diário Oficial do Município de Porto Velho foram declarados habilitados pela Comissão Técnica do Chamamento Público as 02 (duas) propostas recebidas, sendo elas: DAIANA CAROLINA LOPES DE ALCÂNTARA – PESSOA FÍSICA e AMAZON JUMP – PESSOA JURÍDICA.

## 2.1. DAIANA CAROLINA LOPES DE ALCÂNTARA – PESSOA FÍSICA

### 2.1.1. IDENTIFICAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Medianeira nº 6019. Bairro Cuniã

Referência: Praça Skate Parque



### 2.1.2. DATA DA VISTORIA

A vistoria técnica realizada pela Comissão nas dependências do imóvel foi agendada através de Ofício nº 783/GAB/EMDUR/2020 e realizada conforme o agendamento do dia 23 de junho de 2020 às 9:00 horas.

### 2.1.3. OBJETO DA INSPEÇÃO

O imóvel é constituído de 01 (uma) entrada lateral gradeada, dois portões metálicos de correr, com edificação tipo sobrado composta na parte inferior de 02 (dois) sanitários com vaso sendo a pia comum aos dois em área separada; uma área destinada a instalação de cozinha, com pia; um pequeno espaço fechado destinado a depósito. Na parte superior temos 01 (uma) anti-sala e duas salas interligadas. No galpão existe um ambiente construído com divisórias.

O imóvel possui uma área construída de 1.190m<sup>2</sup> (um mil cento e noventa metros quadrados) na totalidade do terreno com as seguintes características construtivas: cobertura em estrutura metálica com telhamento zincado, elevações em alvenaria de tijolos, pavimentação



em piso de concreto e nas áreas da edificação de ladrilho hidráulico e instalações prediais próprias (elétricas e hidráulicas) para o tipo de finalidade do imóvel.

#### 2.1.4 REGISTRO FOTOGRÁFICO



#### 2.1.5 METODOLOGIA

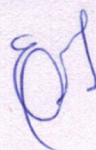
A metodologia procurou atender o que está disposto no ANEXO IV – DA AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO DO IMÓVEL, na Norma de Manutenção de Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a NBR 16747/2020 ABNT.

#### 2.1.6 CRITÉRIO UTILIZADO

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à qualidade de ser habitável, mediante a verificação “in loco” de cada sistema e subsistema construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do imóvel e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interação direta com os usuários.

Obs.: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião da vistoria, considerando o nível da inspeção para este trabalho.



### 2.1.6 NÍVEL DE INSPEÇÃO

De acordo com a Normativa esta inspeção é classificada como “Inspeção de \*Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com normas, 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 da edificação.

*\*Nível 1 – inspeção predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.*

### 2.1.7 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL

Item	1. Características Do Imóvel
1.1	O dimensionamento do imóvel tipo galpão a ser alugado deve ser de aproximadamente de 799m <sup>2</sup> a 1300 m <sup>2</sup> .
1.2	O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, lógica, telefônica, de água encanada, poço e esgoto, sistema de alarme de segurança e combate a incêndio.
1.3	A área do depósito imóvel deverá ser apresentada em vãos livres, sem vigas.
1.4	O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com banheiros dimensionados segundo os normativos vigentes, os quais devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso
1.5	O imóvel deve dispor de, no mínimo, 9 (nove) vagas internas de garagem para os caminhões oficiais;
1.6	O piso das áreas operacionais deverá ser resistente, sem rachaduras devendo suportar a carga aos depósitos do almoxarifado (materiais) e transporte (caminhões).
1.8	Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade.
1.7	O imóvel deve dispor de, no mínimo, 2 (duas) salas de apoio, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110/220V).
1.8	O sistema preventivo de combate a incêndio deverá estar de acordo com as instruções normativas dos órgãos competentes.
1.9	O imóvel deve dispor de sistema de segurança com câmera em perfeito estado.

Item	2. Acesso e Da Locação Do Imóvel
2.1	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas.
2.2	O imóvel deve ser localizado em via de fácil acesso, atendido satisfatoriamente pela rede de transporte público regular da Região Metropolitana de Porto Velho.
2.3	O imóvel deve ser localizado, preferencialmente, no Raio de 3 quilômetros, a 5 quilômetros de distância da sede da EMDUR.
Item	3 – Acabamentos
3.1	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintadas com tinta lavável nas cores (cinza ou verde).
3.2	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
3.3	Estrutura metálica deve ser resistente, incluindo SPDA.
3.4	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças/placas faltantes). Se houver.
3.5	Caso imóvel apresente esquadrias (Janelas e Portas) devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, peças faltantes, trincas em vidros, dentre outros.
Item	4 - Instalações Elétricas, Eletrônicas e Refrigeração
4.1	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR nº 5.410, NBR nº 5.413, NBR nº 6.880 e NBR nº 7.288.
4.2	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.
4.3	O imóvel deve apresentar iluminação em todos os compartimentos habitáveis, nas aéreas externas.
4.4	O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando, caso necessário, alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20%.
4.5	O imóvel deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, tais como, extintores, mangueiras, entre outros.

Item	5.0 - Sinalização
5.1	O edifício deverá oferecer condições adequadas para a empresa instalar fachada que permita a sinalização e identificação visual da EMDUR na fachada externa ou outro local a ser definido.

### 2.1.8 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

O Documento Técnico disponibilizado pela proprietária para análise e consulta foi:

- Levantamento Físico – Planta Baixa da Edificação.

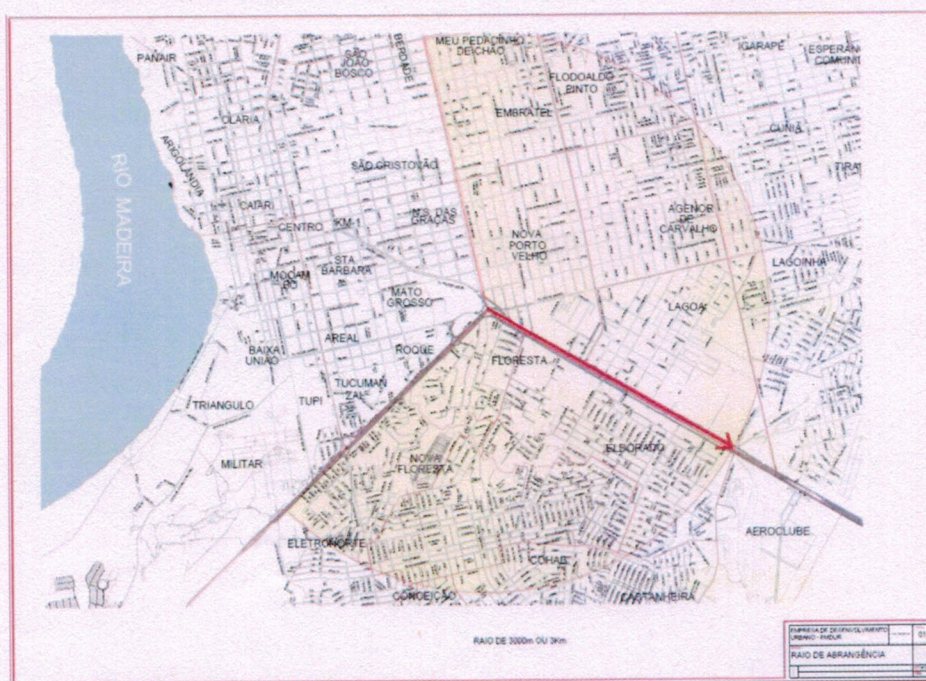
### 2.1.9 SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

#### 2.1.9.1 ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO

De acordo com o Edital a área útil de construção deveria ficar entre 799m<sup>2</sup> a 1300m<sup>2</sup>. O imóvel analisado apresenta uma área construída na totalidade do terreno de 1.190m<sup>2</sup> (um mil cento e noventa metros quadrados) ficando dentro do estabelecido.

#### 2.1.9.2 LOCALIZAÇÃO

Foi estabelecido conforme figura abaixo, um raio de abrangência para a localização do galpão. O imóvel encontra-se inserido nesta área demarcada.



*[Handwritten signatures and marks]*

### 2.1.9.3 ESTRUTURA

É constituída por estrutura metálica com telhamento zincado, com vãos livres, sem vigas na área do depósito, e pilares revestidos de concreto.

Na vistoria efetuada não foram verificadas anomalias ou falhas na manutenção da estrutura metálica ou em pilares.

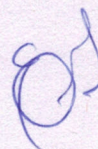


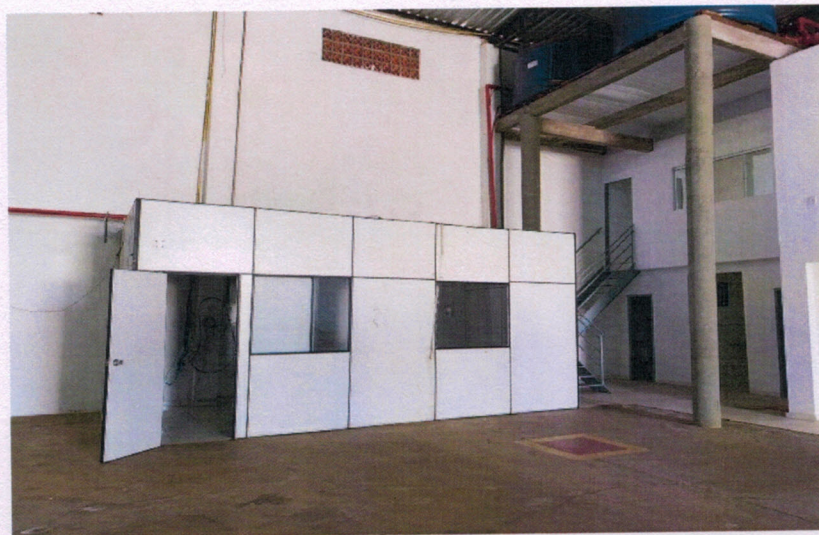
### 2.1.9.4 VEDAÇÃO E ALVENARIA – REVESTIMENTO E FACHADA

As elevações de vedação e painéis de fechamento tanto na edificação interna como o galpão são em alvenaria de tijolos revestidos em reboco e acabamento de proteção de pintura. Os revestimentos das elevações dos sanitários e área comum da pia são em cerâmica, com pisos cerâmicos. O depósito tem as paredes revestidas em cerâmica bem como o piso. Nas salas no piso superior da edificação os pisos é de cerâmica.

Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes falhas de manutenção:

- portas dos sanitários e salas deterioradas;
- desagregação dos revestimentos cerâmicos de piso do depósito;
- apresentação de trincas no piso das áreas operacionais;
- salas feitas com divisórias em estado precário;
- painel da fachada sem conservação;
- falta de acessibilidade.









#### 2.1.9.5 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O sistema de instalações elétricas inspecionado é composto de entrada de energia, subestação, circuitos alimentadores de quadros gerais de distribuição em baixa tensão e circuitos em geral, como refletores, iluminação interna e externa, força, SPDA, central telefônica e circuito de segurança.

Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes anomalias e falhas de manutenção das instalações elétricas:

- redes elétricas aparente, com emendas em isolamento e extensões precárias;  
total desatenção às normas técnicas quanto aos aspectos de segurança das instalações.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

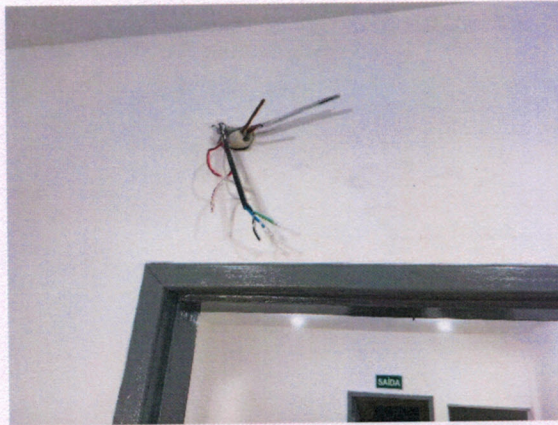
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*


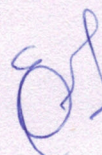
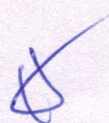


### 2.1.9.6 INSTALAÇÕES HIROSSANITÁRIAS

O sistema de instalações hidrossanitárias vistoriado é constituído pelas redes hidráulicas, sanitárias, de esgoto pluvial e reservatórios. A rede de água atualmente utilizada é através de poço artesiano que abastece caixas d'água. A água destinado ao hidrante é independente da de uso geral.

Na vistoria efetuada verificou-se ausência de rede proteção da bomba d'água que abastece as caixas.

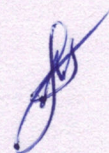
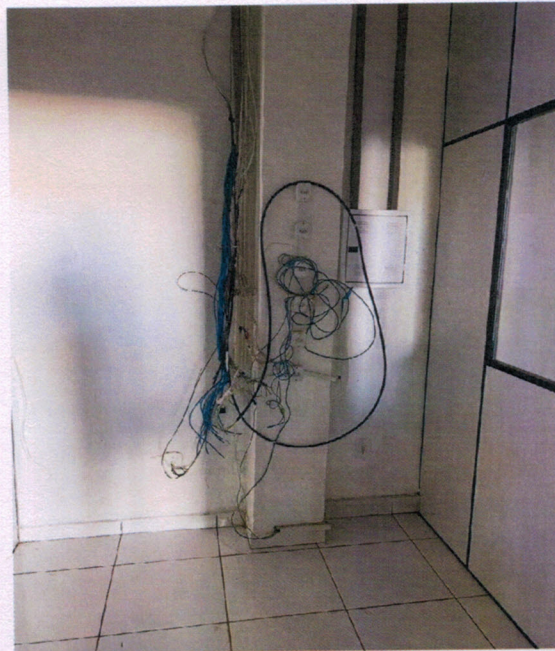
A escada de acesso as caixas d'água não possui proteção lateral.



### 2.1.9.7 INSTALAÇÕES PARA REDE DE COMPUTADORES, IMPRESSORAS/PLOTTER E SERVIDORES

O sistema para instalação de rede de computadores a ser inspecionado é composto de circuitos preparados para rede estabilizada para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede, sistema de aterramento indicados para equipamentos sensíveis, microcomputadores, central telefônica.


Na vistoria o sistema de rede existente apresenta-se de maneira solta e confusa.



### 2.1.9.8 COMBATE À INCÊNDIO

O Sistema de combate à incêndio a ser inspecionado deverá conter todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, constituída de extintores de incêndio, iluminação de emergência e instalação hidráulica sob comando.

Existe um plano de prevenção de incêndio com extintores, iluminação de emergência e instalação hidráulica sob comando.





### 2.1.10 PONTUAÇÃO

Itens	1. Área útil de construção	Pontuação Total De Máxima Do Critério
1.0	Acima de 799 m <sup>2</sup> a metragem 1300m <sup>2</sup> .	3,89
Itens	2. Localização	Pontuação Total De Máxima Do Critério
2.1	O Raio e Quilômetros de distanciamento da sede da EMDUR deverão estar de acordo com exigido no Edital e seus Anexos.	4,11

*[Handwritten signatures and marks]*

Itens	3. Estrutura/instalações do Galpão	Pontuação Total De Máxima Do Critério
3.1	Vãos livres, sem vigas na área do depósito de acordo com as normas vigentes de edificações.	4,56
3.2	Os banheiros devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.	4,33
3.3	No Mínimo 9 (nove) vagas internas de garagem para os caminhões oficiais.	2,44
3.4	O piso das áreas operacionais deverá possuir uma estrutura resistente, sem rachaduras. Devendo suportar a carga aos depósitos do almoxarifado (materiais) e transporte (caminhões).	4,00
3.5	Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade.	4,00
3.6	As paredes do imóvel em perfeitas condições sem infiltrações, rachaduras, trincas e outras. A pintura das paredes deve ser lavável, em cores claras (cinza ou verde).	2,89
3.7	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.	4,11
3.8	Estrutura metálica da cobertura do galpão deverá ser resistente com sistema de SPDA.	4,67
3.9	A fachada deve estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças/placas faltantes), se houver.	4,22
4.0	Caso imóvel apresente esquadrias (Janela e Porta) devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, peças faltantes, trincas em vidros, dentre outros.	2,78
4.1	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR nº 5.410, NBR nº 5.413, NBR nº 6.880 e NBR nº 7.288.	2,11
4.2	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.	5,00

4.3	O imóvel deve apresentar iluminação em todos os compartimentos habitáveis, nas aéreas externas.	2,89
4.4	O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando, caso necessário, alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede: local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks, sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20%.	2,78
4.5	O imóvel deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, tais como, extintores, mangueiras, entre outros.	4,44
<b>Itens</b>	<b>5. Pontuações Extras</b>	<b>Pontuação Total De Máxima Do Critério</b>
5.1	Área para copa/cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110 /220 V).	4,00
5.1	Sistema de vigilância e segurança eletrônica.	1,22
5.2	Construção em toda área do terreno.	5,00
5.3	Fachada para sinalização e identificação visual da empresa.	4,67
<b><u>TOTAL DA PONTUAÇÃO</u></b>		78,11

#### 2.1.10.1 AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO DA PROPOSTA

Pontuação	Avaliação
1	Não atende
2	Atende insuficientemente
3	Atende parcialmente
4	Atende satisfatoriamente
5	Atende plenamente



### 2.1.10.1 CONCLUSÃO

Diante dos resultados das avaliações feitas pela Comissão Técnica do Chamamento Público, das conformidades técnicas construtivas, do desempenho dos sistemas vistoriados na edificação em questão, e frente às suas condições de habitabilidade e funcionabilidade, agregada à manutenção a fazer, classificamos a edificação como apta, considerando o impacto de desempenho para a finalidade de utilização a que se destina, sendo necessário à intervenções de maneira a sanar as inconformidades apontadas na avaliação e pontuação conforme abaixo:

- Não atende – item 5.1- sistema de vigilância;
- Atende Insuficientemente – itens 4.4; 4.3; 4.1; 4.0; 3.6; 3.3.
- Atende Parcialmente – item 1.0.
- Atende Satisfatoriamente – itens 5.3; 5.1; 4.5; 3.9; 3.8; 3.7; 3.5; 3.4; 3.2; 3.1; 2.1.
- Atende Plenamente – itens 4.2; 5.2.

## 2.2 AMAZON JUMP – PESSOA JURÍDICA

### 2.2.1 IDENTIFICAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Vaz e Silva nº 3019 – Bairro Liberdade

Referência: SOCIBRA

### 2.2.2 DATA DA VISTORIA

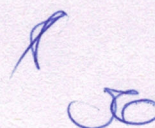
A vistoria técnica realizada pela Comissão nas dependências do imóvel foi agendada através de Ofício nº 777/GAB/EMDUR/2020 e realizada conforme o agendamento do dia 23 de junho de 2020 às 15:00 horas.

### 2.2.3 OBJETO DA INSPEÇÃO

O imóvel é constituído de 01 (uma) entrada através de 01 (um) portão metálicos com abertura eletrônica, 01 (um) mezanino e 01 (um) banheiro com acesso voltado para o exterior do imóvel. Trata-se de um imóvel anexo a outro não possuindo delimitação de espaço. O imóvel possui uma área construída de 702,93m<sup>2</sup> (setecentos e dois virgula noventa e três metros quadrados) na totalidade do terreno com as seguintes características construtivas: cobertura em estrutura metálica com telhamento zincado, elevações em alvenaria de tijolos,

pavimentação em piso de concreto, não possui instalações prediais próprias (elétricas e hidráulicas) para o tipo de finalidade.

#### 2.2.4 REGISTRO FOTOGRÁFICO

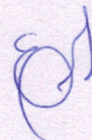
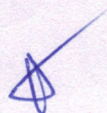






### 2.2.5 METODOLOGIA

A metodologia procurou atender o que está disposto no ANEXO IV – DA AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO DO IMÓVEL, na Norma de Manutenção de Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a NBR 16747/2020 ABNT.



## 2.2.6 CRITÉRIO UTILIZADO

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à qualidade de ser habitável, mediante a verificação “in loco” de cada sistema e subsistema construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do imóvel e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interação direta com os usuários.

Obs.: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião da vistoria, considerando o nível da inspeção para este trabalho.

## 2.2.6 NÍVEL DE INSPEÇÃO

De acordo com a Normativa esta inspeção é classificada como “Inspeção de \*Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com normas, 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 da edificação.

*\*Nível 1 – inspeção predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.*

## 2.2.7 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL

Item	1. Características Do Imóvel
1.1	O dimensionamento do imóvel tipo galpão a ser alugado deve ser de aproximadamente de 799m <sup>2</sup> a 1300 m <sup>2</sup> .
1.2	O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, lógica, telefônica, de água encanada, poço e esgoto, sistema de alarme de segurança e combate a incêndio.

1.3	A área do depósito imóvel deverá ser apresentada em vãos livres, sem vigas.
1.4	O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com banheiros dimensionados segundo os normativos vigentes, os quais devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso
1.5	O imóvel deve dispor de, no mínimo, 9 (nove) vagas internas de garagem para os caminhões oficiais;
1.6	O piso das áreas operacionais deverá ser resistente, sem rachaduras devendo suportar a carga aos depósitos do almoxarifado (materiais) e transporte (caminhões).
1.8	Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade.
1.7	O imóvel deve dispor de, no mínimo, 2 (duas) salas de apoio, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110/220V).
1.8	O sistema preventivo de combate a incêndio deverá estar de acordo com as instruções normativas dos órgãos competentes.
1.9	O imóvel deve dispor de sistema de segurança com câmera em perfeito estado.
<b>Item 2. Acesso e Da Locação Do Imóvel</b>	
2.1	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas.
2.2	O imóvel deve ser localizado em via de fácil acesso, atendido satisfatoriamente pela rede de transporte público regular da Região Metropolitana de Porto Velho.
2.3	O imóvel deve ser localizado, preferencialmente, no Raio de 3 quilômetros, a 5 quilômetros de distância da sede da EMDUR.
<b>Item 3 – Acabamentos</b>	
3.1	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintadas com tinta lavável nas cores (cinza ou verde).
3.2	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
3.3	Estrutura metálica deve ser resistente, incluindo SPDA.
3.4	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças/placas faltantes). Se houver.
3.5	Caso imóvel apresente esquadrias (Janelas e Portas) devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, peças faltantes, trincas em vidros, dentre outros.
<b>Item 4 - Instalações Elétricas, Eletrônicas e Refrigeração</b>	
4.1	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas

	Técnicas da ABNT NBR nº 5.410, NBR nº 5.413, NBR nº 6.880 e NBR nº 7.288.
4.2	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.
4.3	O imóvel deve apresentar iluminação em todos os compartimentos habitáveis, nas aéreas externas.
4.4	O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando, caso necessário, alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/micomputadores/central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20%.
4.5	O imóvel deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, tais como, extintores, mangueiras, entre outros.
<b>Item</b>	<b>5.0 - Sinalização</b>
5.1	O edifício deverá oferecer condições adequadas para a empresa instalar fachada que permita a sinalização e identificação visual da EMDUR na fachada externa ou outro local a ser definido.

#### 2.2.8 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

O Documento Técnico disponibilizado pelos locatários do imóvel para análise e consulta foi:

- Levantamento Físico – Planta Baixa de Edificação diferente do que existe no local, nesta data da vistoria 23/06/2020

#### 2.2.9 SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

##### 2.2.9.1 ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO

De acordo com o Edital a área útil de construção deveria ficar entre 799m<sup>2</sup> a 1300m<sup>2</sup>. Contudo, no momento da vistoria foi realizado a conferência com Trena a laser, e constatado que o imóvel analisado apresenta uma área construída na totalidade do terreno de 702,93 (setecentos e dois virgula noventa e três metros quadrados) portanto, não atendendo o critério mínimo de metragem na especificação do objeto estabelecido em edital.

### 2.2.9.2 LOCALIZAÇÃO

Foi estabelecido conforme figura abaixo, um raio de abrangência para a localização do galpão. O imóvel **não** se encontra inserido nesta área demarcada conforme anexo III em Edital.



### 2.2.9.3 ESTRUTURA

É constituída por estrutura metálica com telhamento zincado, com vãos livres, sem vigas na área do depósito, e pilares revestidos de concreto.

Na vistoria efetuada foram verificadas várias anomalias e falhas na manutenção da estrutura metálica ou em pilares.

- parede trincadas e alguma com rachaduras;
- danos na estrutura causados pelas várias infiltrações existentes no respectivo imóvel;
- apresentação de áreas enferrujadas por falta de manutenção.

### 2.2.9.4 VEDAÇÃO E ALVENARIA – REVESTIMENTO E FACHADA

As elevações de vedação e painéis de fechamento do galpão são em alvenaria de tijolos revestidos em reboco e acabamento de proteção de pintura. O piso do galpão é em concreto e do mezanino de madeiras encaixadas.

Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes falhas:

- várias paredes apresentam mofo, trincas rachaduras.
- infiltrações devido ao estado crítico dos rufus;
- pintura praticamente inexistente, com grande quantidade de paredes “descascando”

#### 2.1.9.5 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O sistema de instalações elétricas inspecionado é composto de entrada de energia, subestação, circuitos alimentadores de quadros gerais de distribuição em baixa tensão e circuitos em geral, como refletores, iluminação interna e externa, força, SPDA, central telefônica e circuito de segurança.

Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes anomalias e falhas de manutenção das instalações elétricas:

- redes elétricas aparente, com emendas em isolamento e extensões precárias; total desatenção às normas técnicas quanto aos aspectos de segurança das instalações.
- o imóvel não apresenta as especificações descritos em Edital (Anexo II) com relação a este sistema.

#### 2.2.4.1 INSTALAÇÕES HIROSSANITÁRIAS

O sistema de instalações hidrossanitárias vistoriado é constituído pelas redes hidráulicas, sanitárias, de esgoto pluvial e reservatórios. A rede de água atualmente utilizada é através de poço artesiano, no qual suas instalações encontram-se no imóvel ao lado, tornando galpão dependente de abastecimento.

A comissão não conseguiu identificar o abastecimento de água do hidrante.

#### 2.2.4.2 INSTALAÇÕES PARA REDE DE COMPUTADORES, IMPRESSORAS/PLOTTER E SERVIDORES

O sistema para instalação de rede de computadores a ser inspecionado é composto de circuitos preparados para rede estabilizada para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede, sistema de aterramento indicados para equipamentos sensíveis, microcomputadores, central telefônica.

Na vistoria o sistema de rede não existente tal sistema

#### 2.2.4.3 COMBATE À INCÊNDIO

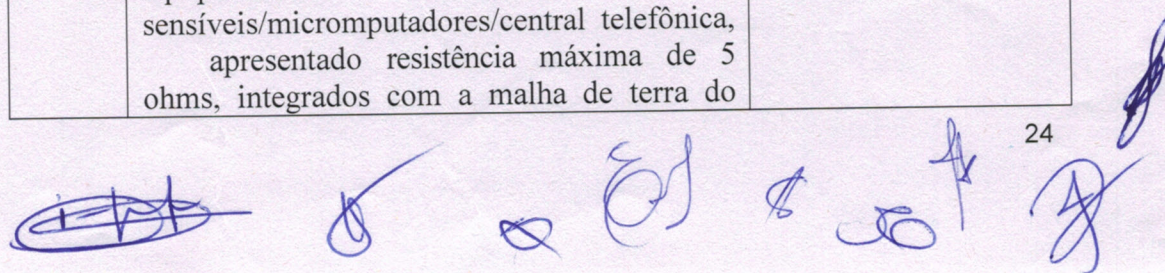
O Sistema de combate a incêndio a ser inspecionado deverá conter todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, constituída de extintores de incêndio, iluminação de emergência e instalação hidráulica sob comando.

Foi apresentada no local uma parte de um sistema de combate a incêndio – Sistema Splinklers, cujo a central se encontra no espaço anexo.

### 2.2.5 PONTUAÇÃO

Itens	1. Área útil de construção	Pontuação Total De Máxima Do Critério
1.0	Acima de 799 m <sup>2</sup> a metragem 1300m <sup>2</sup> .	1,00
Itens	2. Localização	Pontuação Total De Máxima Do Critério
2.1	O Raio e Quilômetros de distanciamento da sede da EMDUR deverão estar de acordo com exigido no Edital e seus Anexos.	1,11
Itens	3. Estrutura/instalações do Galpão	Pontuação Total De Máxima Do Critério
3.1	Vãos livres, sem vigas na área do depósito de acordo com as normas vigentes de edificações.	2,89
3.2	Os banheiros devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.	1,00
3.3	No Mínimo 9 (nove) vagas internas de garagem para os caminhões oficiais.	1,22
3.4	O piso das áreas operacionais deverá possuir uma estrutura resistente, sem rachaduras. Devendo suportar a carga aos depósitos do almoxarifado (materiais) e transporte (caminhões).	1,67
3.5	Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade.	3,00
3.6	As paredes do imóvel em perfeitas condições sem infiltrações,	1,11

	rachaduras, trincas e outras. A pintura das paredes deve ser lavável, em cores claras (cinza ou verde).	
3.7	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.	1,00
3.8	Estrutura metálica da cobertura do galpão deverá ser resistente com sistema de SPDA.	1,22
3.9	A fachada deve estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças/placas faltantes), se houver.	3,67
4.0	Caso imóvel apresente esquadrias (Janela e Porta) devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, peças faltantes, trincas em vidros, dentre outros.	1,67
4.1	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR nº 5.410, NBR nº 5.413, NBR nº 6.880 e NBR nº 7.288.	1,33
4.2	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.	1,22
4.3	O imóvel deve apresentar iluminação em todos os compartimentos habitáveis, nas aéreas externas.	2,44
4.4	O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando, caso necessário, alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks, sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do	1,56





	sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20%.	
4.5	O imóvel deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias vigentes, tais como, extintores, mangueiras, entre outros.	2,44
<b>Itens</b>	<b>5. Pontuações Extras</b>	<b>Pontuação Total De Máxima Do Critério</b>
5.1	Área para copa/cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110 /220 V).	1,00
5.1	Sistema de vigilância e segurança eletrônica.	1,00
5.2	Construção em toda área do terreno.	2,22
5.3	Fachada para sinalização e identificação visual da empresa.	4,11
<b>TOTAL DA PONTUAÇÃO</b>		<b>37,88</b>

#### 2.1.10.1 AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO DA PROPOSTA

Pontuação	Avaliação
1	Não atende
2	Atende insuficientemente
3	Atende parcialmente
4	Atende satisfatoriamente
5	Atende plenamente

#### 2.2.6 CONCLUSÃO

Temos com resultado da AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO O SEGUINTE:

- Não Atende – itens 1.0; 2.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.6; 3.7; 3.8; 4.0; 4.1; 4.2; 4.4; 5.1; 5.1/A.
- Atende Insuficientemente – itens 5.2; 4.5; 4.3; 3.1.
- Atende Parcialmente – itens 3.5; 3.9.
- Atende Satisfatoriamente – item 5.3
- Atende Plenamente - 0

Diante dos resultados das avaliações feitas pela Comissão Técnica do Chamamento Público, da localização e área itens que estão em inconformidade ao exigido em Edital e que não são itens saneáveis a classificamos a edificação como **inapta**.



3. ENCERRAMENTO

Este Relatório de Vistoria Técnica é composto por 27 folhas impressas e numeradas, elaborado pela Comissão Técnica de Chamamento Público sendo a responsabilidade técnica de Jandyra Helena Ávila Adorno – CREA/MG 53.484/D, ocupando o cargo de engenharia civil desta empresa.

*Helena A. Adorno*  
JANDYRA HELENA ÁVILA ADORNO  
Eng<sup>a</sup> Civil - EMDUR

DE ACORDO:

*Sônia Oliveira*

*Maiana Janyre P. Reis*

*Aline Creppel Costa*

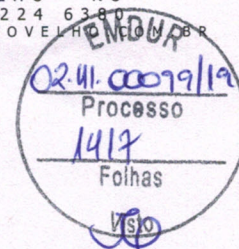
*Matheus Moisés Soares*

*ES*

*Arduo Meix P. da Silva*

*Franete Trombini Ferreira*

*[Signature]*



## CONTRAPROPOSTA N. 01/2020/EMDUR

Porto Velho/RO, 01 de julho de 2020

**DESTINATARIA:** Daiana Carolina Lopes de Alcântara

**ENDEREÇO:** rua: Ananias Ferreira de Andrade, 3516, bairro Cunia

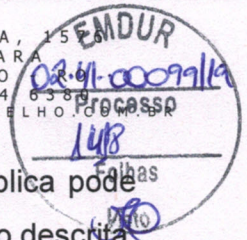
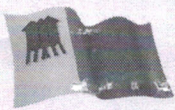
Cep: 76.824-500 Porto Velho – RO

**ASSUNTO:** Contraproposta de aluguel de imóvel

**INTERRESADO:** Empresa de Desenvolvimento Urbano Emdur.

Senhora Proprietária,

1. Na data do dia 03 de junho de 2020 foi protocolado para Comissão de Chamamento Público a proposta de locação no valor de R\$17.150,00 (dezesete mil, centro e cinquenta reais), No dia 05 junho a proposta foi classificada para segunda fase que trata da vistoria, no dia 23/06/2020 foi realizada a vistoria no imóvel classificado.
2. Contudo, na vistoria a Comissão verificou a necessidade de alguns reparos tais como: Instalação de sistema de exaustão para purificação de ar; Portão instalar roldana e motor; instalar grade de proteção vazada; reforma das salas de divisórias e fiação de rede e elétricas visando a retirada de instalações inadequadas; instalar grade para proteção de poço; pintura no prédio na cor cinza e verde; arrumar as rachaduras no piso; instalar tomadas em altura superior na paredes para futura instalação de ventiladores; arco de proteção da escada tipo marinho que dá acesso a área de manutenção da caixa d'água, e acréscimo de guarda-corpo na lateral esquerda da escada que dá acesso às salas do pavimento superior, organização do quadro de distribuição de energia.
3. Considerando a possibilidade de uma futura contratação, a administração pública através da Comissão de Chamamento vem verificar a possibilidade de negociação do



valor do imóvel, pois o valor do imóvel está acima do que administração pública pode contratar. Assim pela proposta recebida oferecemos uma contraproposta abaixo descrita:

- a) O IPTU não é obrigação do locatário, e não pagamento está previsto no edital 12.2 do pagamento, amparado pelo art. 22 da Lei 8.245 de 18 de outubro;
- b) A realização dos reparos descritos no *item 2* desta Contraproposta;
- c) Valor da Contraproposta R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

4. Informamos que essa prévia negociação não gera vínculos contratuais, a administração está verificando a possibilidade de garantir o melhor preço. Caso esta contraproposta não seja aceita por Vossa Senhoria, solicitamos resposta com a máxima urgência.

Aguardo retorno

Cordialmente,

*Aline Trappel Costa*  
**ALINE TRAPPEL COSTA**  
Presidente da Comissão

*Ricardo de Medeiros Freire*  
**RICARDO DE MEDEIROS FREIRE**  
Diretor Presidente/EMDUR

*Recebido em 03/07/2020, às 16:39.*

*Delelacontara.*