



COMUNICADO DE COMPLEMENTO DO CONVITE SEBRAE/TO N.º 001/2018

A Comissão Permanente de Licitação do Sebrae/TO comunica a divulgação do Memorial Descritivo, o qual fará parte do Convite Sebrae/TO n.º 001/2018, conforme documento anexo.

Palmas – TO, 18 de maio de 2018.

Original Assinado

LUDMILA SANTANA BARBOSA
Pregoeira / Presidente da CPL

MEMORIAL DESCRITIVO

SEBRAE – ARAGUAÍNA/TO



Rua 25 de Dezembro, Número 152, Setor Central

JULHO / 2017

Data da visita técnica: 06/06/2017

Local vistoriado: Toda a sede do SEBRAE, localizado na cidade de Araguaína – TO, na Rua 25 de Dezembro, Nº 152, Setor Central.

Empresa solicitante: SEBRAE

Responsável pela solicitação: Bruno Rodrigues Gomes Torres

Empresa contratada: Host Engenharia

Responsável Técnico: Eng.º Civil Rafael Henrique de Oliveira S Thiago

Elaboração do Relatório: Pedro Henrique Portes de Melo

1 - INTRODUÇÃO

Vistoriando a edificação do SEBRAE – Araguaína no dia seis de junho de 2017, é visível a existência de patologias, falhas no processo executivo, bem como a utilização de materiais de baixa qualidade.

A seguir serão apresentadas as patologias identificadas na sede do SEBRAE, as soluções, o levantamento de medidas e áreas, além de um orçamento referente a manutenção dos mesmos, baseado no SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índice da Construção Civil | Caixa).



Foto 01 (Escritório) – Instalação elétrica/lógico exposto. Solução: Embutir, e pintar.



Foto 02 (Escritório) – Instalação elétrica/lógico exposto. Solução: Embutir, e pintar.



Foto 03 (Escritório) – Instalação elétrica/lógico improvisado. Solução: Refazer a instalação, e pintar.



Foto 04 (Escritório) – Instalação elétrica/lógico exposto; Descascamento da parede; Infiltração. Solução: Embutir as instalações, sanar a fonte de infiltração e refazer os serviços de pintura.



Foto 05 (Auditório) – Infiltração. Solução: Sanar a fonte de infiltração, e refazer o forro.



Foto 06 (Auditório) – Infiltração, e trincas no forro. Solução: Sanar a fonte de infiltração, e refazer o forro.



Foto 07 (Banheiro) – Descolamento das faixas de acabamento, trincas, e caimento das placas de gesso. Solução: Refazer o forro.



Foto 08 (Fachada) – Fissura mapeada por retração térmica. Solução: Renovação do revestimento e aplicação de tintas e selantes flexíveis.



Foto 09 (Estacionamento Interno) – Bolor e manchas. Solução: Aplicação de tintas com maior resistência a intempéries.



Foto 10 (Cobertura) – Telhas rachadas, e deterioradas. Solução: Troca das telhas.



Foto 11 (Cobertura) – Rufos e calhas soltas e mal fixadas. Solução: Fixação dos rufos e calhas existentes ou a troca dos mesmos.

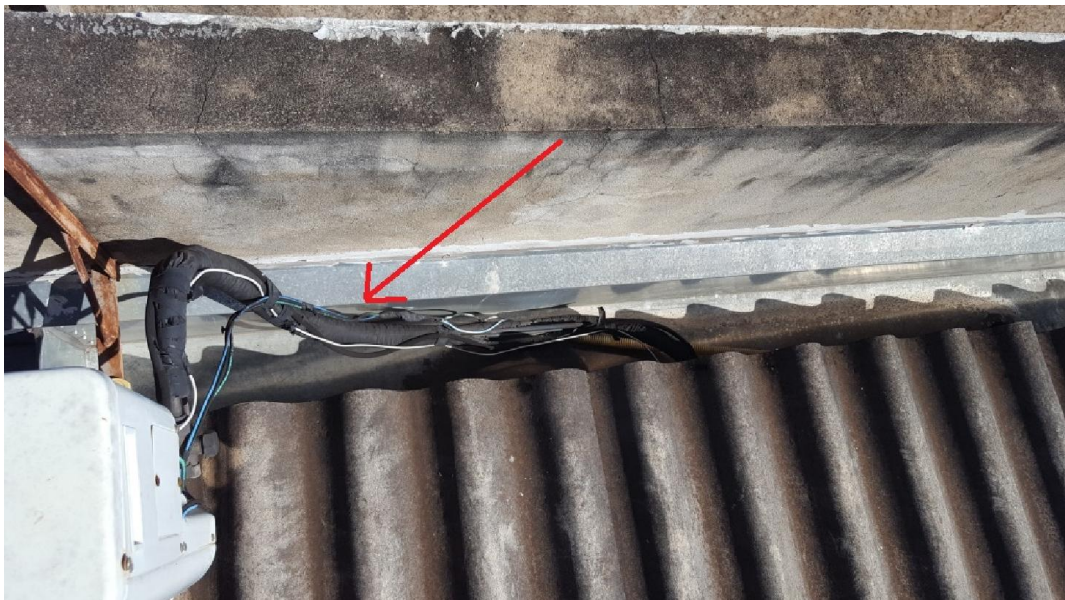


Foto 12 (Cobertura) – Fiação dos aparelhos condensadores desprotegidos. Solução: Encapar os fios expostos.



Foto 13 (Fachada Lateral) – Bolor, descascamento e formação de vesículas. Solução: Renovação da camada de reboco, e eliminação da fonte de umidade.



Foto 14 (ACM da Cobertura da Fachada) – Ferrugem, corrosão, infiltração. Solução: Troca das placas danificadas com tratamento adequado, e troca das juntas.



Foto 15 (ACM da Fachada) – Manchas escuras nas placas e juntas das mesmas. Solução: Uma possível limpeza pode resolver os problemas das placas, todavia as juntas devem ser trocadas.



Foto 16 (ACM Inferior da Fachada) – Infiltração e deformação das placas. Solução: Troca das placas danificadas e eliminação da infiltração.



Foto 17 (ACM da Cobertura da Fachada) – Problemas na junta e deformação das placas. Solução: Troca das placas danificadas e refazer as juntas.



Foto 18 (Face superior do ACM da Fachada) e foto 19 (Cobertura) – Infiltrações e deformações das placas. Solução: Troca das placas danificadas e vedação das placas soltas.



Foto 20 (ACM da Cobertura da Fachada) – Problemas na junta e deformação das placas. Solução: Troca das placas danificadas e refazer as juntas.

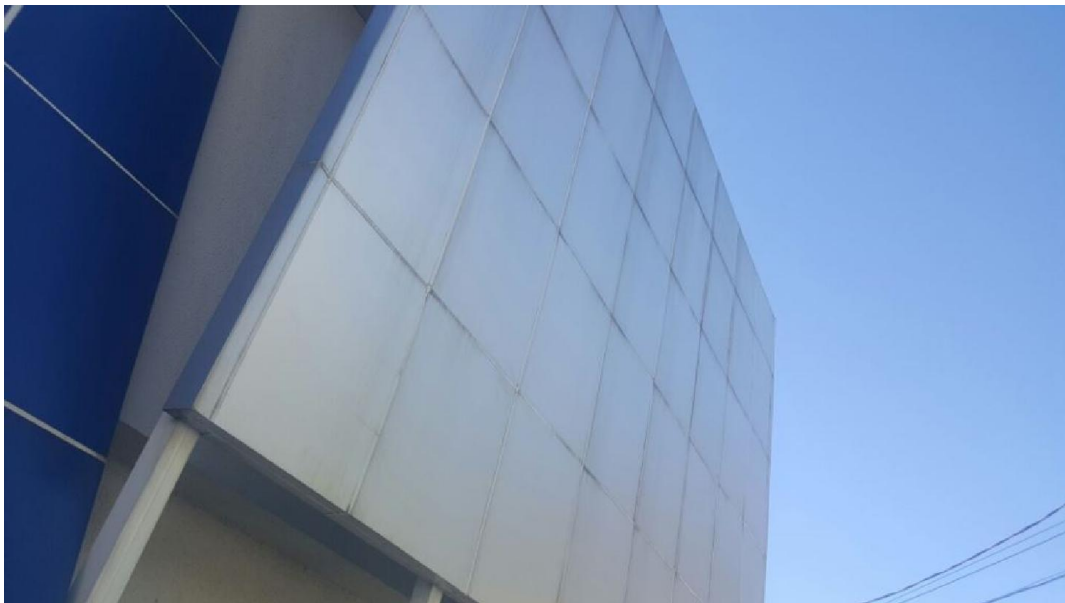


Foto 21 (ACM da Fachada) – Manchas escuras nas placas e juntas das mesmas. Solução: Uma possível limpeza pode resolver os problemas das placas, todavia as juntas devem ser trocadas.

2 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Foram apresentados acima alguns dos problemas encontrados na edificação, todavia é importante ressaltar que eles se repetem por várias outras partes do prédio.

A pintura de paredes e forros por exemplo apresentam defeitos de fácil visibilidade, com camadas irregulares, descolamentos, e diferença de tonalidades em diversos pontos.

Foi identificado inúmeros pontos de vazamento de água pela cobertura, condição causada pela deterioração de telhas, e má execução das calhas e rufos.

A edificação apresenta algumas evidências da ocorrência de trincas e fissuras (principalmente na área externa). Essas patologias podem ser originárias por diversos motivos como, qualidade do material aplicado, traço da massa, tempo de cura, recalque da fundação, movimentação da estrutura, ausência de vergas e contra vergas, dentre outros.

3 – ÁREAS E MEDIDAS

As medidas expostas abaixo foram retiradas *in loco* e em projetos.

PAREDES INTERNAS			
Local	Perímetro (m)	Pé Direito (m)	Área (m ²)
Pav. Térreo	209,26	3	627,78 (+)
Pav. Superior	202,36	2,7	546,37 (+)
Portas	-	-	41,38 (-)
Janelas	-	-	95,42 (-)
TOTAL			1037,35

PAREDES EXTERNAS			
Local	Perímetro (m)	Pé Direito (m)	Área (m ²)
Fachada	72,4	8,1	586,44 (+)
Muro	126,26	2,5	315,65 (+)
Caixa D' Água	7,84	2,05	16,07 (+)
Portas	-	-	28,36 (-)
Janelas	-	-	95,42 (-)
TOTAL			794,38

EMBUTIMENTO DE ELÉTRICA E LÓGICA	
Local	Qtd. (m)
Pav. Térreo e Superior	26,65

INSTALAÇÃO DE PINGADEIRAS	
Local	Qtd. (m)
Platibanda	36,2
Muro	126,26
TOTAL	162,46

FORRO	
Local	Área (m ²)
Pav. Térreo	319,16
Pav. Superior	303,41
TOTAL	622,57

PORTÕES METÁLICOS	
Item	Área (m ²)
1	7,92
2	8,9
3	2,9
TOTAL	19,72

4 – ORÇAMENTO

O presente orçamento foi embasado no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), indicado pelo Decreto 7983/2013, que estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, para obtenção de referência de custo, e pela Lei 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias.

Para permitir a utilização dessas referências a Caixa disponibiliza, a partir de links em seu site, os preços e custos do SINAPI para que possam ser consultados e utilizados como referência na elaboração de orçamentos.

A gestão do SINAPI é compartilhada entre Caixa e IBGE. A Caixa é responsável pela base técnica de engenharia (especificação de insumos, composições de serviços e orçamentos de referência) e pelo processamento de dados, e o IBGE, pela pesquisa mensal de preço, tratamento dos dados e formação dos índices. A manutenção das referências do SINAPI pela Caixa é realizada conforme Metodologias e Conceitos.

A adoção do SINAPI como referência de preços para serviços contratados com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) foi determinada inicialmente pela Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2003, perpetuando até 2013, quando foi suprimido da LDO para 2014, em função da publicação do Decreto 7983/2013.

É possível encontrar as referências no site:

http://www.caixa.gov.br/site/Paginas/downloads.aspx#categoria_661.

Local / Código	DESCRIÇÃO	Und	Origem	Valor Unit. (R\$)	Qtd	Valor Total (R\$)
COBERTURA						
94210	TELHAMENTO COM TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO E = 6 MM, COM RECOBRIMENTO LATERAL DE 1 1/4 DE ONDA PARA TELHADO COM INCLINAÇÃO MÁXIMA DE 10°, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO IÇAMENTO. AF_06/2016	M2	CR	35,56	15,26	542,57
94227	CALHA EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO NÚMERO 24, DESENVOLVIMENTO DE 33 CM, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_06/2016	M	CR	31,19	8,60	268,23
94231	RUFO EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO NÚMERO 24, CORTE DE 25 CM, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_06/2016	M	CR	25,82	27,95	721,72
74111/001	SOLEIRA / TABELA EM MARMORE BRANCO COMUM, POLIDO, LARGURA 5 CM, ESPESSURA 2 CM, ASSENTADA COM ARGAMASSA COLANTE	M	CR	15,92	162,46	2586,36
		Sub Total - Item				R\$ 4.118,89
ELETRICA						
85407	REMOCAO DE FIAÇAO ELETRICA	M	CR	8,50	26,65	226,53
90447	RASGO EM ALVENARIA PARA ELETRODUTOS COM DIAMETROS MENORES OU IGUAIS A 40 MM. AF_05/2015	M	CR	4,49	26,65	119,66
91854	ELETRODUTO FLEXÍVEL CORRUGADO, PVC, DN 25 MM (3/4"), PARA CIRCUITOS TERMINAIS, INSTALADO EM PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2015	M	CR	6,01	26,65	160,17
93141	PONTO DE TOMADA RESIDENCIAL INCLUINDO TOMADA 10A/250V, CAIXA ELÉTRICA, ELETRODUTO, CABO, RASGO, QUEBRA E CHUMBAMENTO. AF_01/2016	UN.	CR	121,47	16,00	1943,52
73768/013	CABO TELEFONICO CCI-50 5 PARES (USO INTERNO) - FORNECIMENTO E INSTALACAO	M	CR	2,87	26,65	76,49
		Sub Total - Item				R\$ 2.299,83
FORRO						
85372	DEMOLICAO DE FORRO DE GESSO	M2	CR	1,76	93,39	164,36
73792/001	FORRO EM PLACAS PRE-MOLDADAS DE GESSO LISO, BISOTADO, 60X60CM COM ESPESSURA CENTRAL 1,2CM E NAS BORDAS 3,0CM, INCLUSO FIXACAO COM ARAME E ESTRUTURA METALICA	M2	CR	55,18	93,39	5153,01
		Sub Total - Item				R\$ 5.317,37
PINTURA INTERNA						
88494	APLICAÇÃO E LIXAMENTO DE MASSA LÁTEX EM TETO, UMA DEMÃO. AF_06/2014	M2	CR	13,20	124,51	1643,58
88495	APLICAÇÃO E LIXAMENTO DE MASSA LÁTEX EM PAREDES, UMA DEMÃO. AF_06/2014	M2	CR	7,39	207,47	1533,20
88486	APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX PVA EM TETO, DUAS DEMÃOS.	M2	CR	10,24	622,57	6375,12
88487	APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX PVA EM PAREDES, DUAS DEMÃOS	M2	CR	9,39	1037,35	9740,72
		Sub Total - Item				R\$ 19.292,62
PINTURA EXTERNA						
73805/001	LIMPEZA DE SUPERFICIES COM JATO DE ALTA PRESSAO DE AR E AGUA	M2	CR	1,21	794,38	961,20
88495	APLICAÇÃO E LIXAMENTO DE MASSA ACRÍLICA EM PAREDES, UMA DEMÃO. AF_06/2014	M2	CR	7,39	39,72	293,52
88489	APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX ACRÍLICA EM PAREDES, DUAS DEMÃOS	M2	CR	11,65	794,38	9254,53
73924/003	PINTURA ESMALTE FOSCO, DUAS DEMASOS, SOBRE SUPERFICIE METALICA	M2	CR	19,77	19,72	389,86
		Sub Total - Item				R\$ 10.899,11
LIMPEZA						
9537	LIMPEZA FINAL DA OBRA	M2	CR	1,79	1095,58	1961,09
		Sub Total - Item				R\$ 1.961,09
		TOTAL GERAL				R\$ 43.888,92
		TOTAL GERAL + 15% de BDI				R\$ 50.472,26

5 – CONCLUSÃO

Conforme relatado ao longo desta vistoria, a edificação apresenta vários vícios construtivos, os quais promoveram a ocorrência de patologias que podem comprometer a durabilidade e estética da edificação.

Sugerimos a reforma imediata da cobertura para assegurar o perfeito acabamento e a durabilidade dos serviços de pintura a serem executados nos pavimentos inferiores.

Foi constatada a necessidade de troca das placas de ACM, que revestem o pórtico da fachada. Reforma estritamente estética, porém, salientamos a necessidade de manutenção, para durabilidade do material (que tem sua vida útil sendo encurtada pelas infiltrações) e esbeltez da fachada.

Quando da limpeza periódica e bem feita do material citado, sua vida útil certamente seria alongada por mais anos.

Não sugerimos trocas isoladas de placas pois, esta ação faria com que as cores das placas antigas fossem notoriamente diferentes das placas novas, trazendo problemas estéticos à fachada. Alertamos que nos próximos anos este deverá ser um item na pauta dos serviços a serem feitos.

As instalações elétricas necessitam ser adequadas. Extensões provisórias estão sendo utilizadas de forma permanente sobrecarregando tomadas adaptadas para atender funcionários com seus equipamentos de trabalho.

Por fim, a pintura geral na edificação é sugerida para finalizar as adequações sugeridas anteriormente, trazendo proteção e um aspecto final de acabamento esperados para uma edificação deste porte.

Foi constatada a integridade estrutural da edificação sendo apontados apenas manutenções rotineiras devido ao tempo de uso. Todavia, fica a critério do cliente determinar as providencias e medidas a serem tomadas a partir de então.

O relatório contém 17 folhas, impressas de um lado só, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo engenheiro civil.

Araguaína, 14 de Julho de 2017.

Rafael Henrique de Oliveira S Thiago
Engenheiro Civil
CREA: 143368/D – MG
Visto 301744 TO