

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Processo nº 54000.051932/2023-44

SR(MT)D2/SR(MT)D/SR(MT)/INCRA

RELATÓRIO**VISTORIA IMOBILIÁRIA****ANÁLISE DAS INSTALAÇÕES EXISTENTES E ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS****Imóvel proposto:** Edifício Green Tower – Torre Sul**Local:** Avenida Getúlio Vargas, 830, Quilombo, Cuiabá-MT, CEP 78043-405**Área Construída:** 2.798,00 m² - **Área Útil:** 2.180,00 m²**Valor de locação mensal da proposta inicial:** R\$ 106.000,00 sem incidência de imposto (IPTU)**Prazo Contratual:** 36 (trinta e seis) meses**1. OBJETO**

1.1. O presente instrumento tem por objetivo avaliar as instalações prediais da edificação objeto da proposta em relação a funcionalidade, preservação, efetividade e condições.

1.2. As verificações foram efetuadas mediante visita realizada “in loco” na edificação com a verificação do funcionamento parcial das instalações e mediante informações prestadas pelo representante do proprietário.

2. METODOLOGIA

2.1. A metodologia utilizada na vistoria foi a expedita e de teste de funcionalidade, ou seja, que fornece respostas rápidas e suficientes à tomada de decisões.

2.2. Os instrumentos utilizados foram chave teste, trena, celular, lanterna e prancheta.

3. INSTALAÇÕES EXISTENTES

3.1. As instalações verificadas foram: alvenarias, pinturas, acabamentos, pisos, esquadrias, louças, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações lógicas, sistema de circuito fechado de TV (CFTV), instalações de iluminação, elevadores, estacionamentos.

3.2. Foram realizados testes parciais por amostragens nas instalações citadas, quando as mesmas dispunham de condições de análise, uma vez que a edificação se encontra sem mobiliários e equipamentos.

3.3. As instalações elétricas e hidráulicas testadas estavam em situação funcional. Não foram realizados testes de balanceamento de cargas elétricas.

3.4. O hall de entrada do edifício assim como os halls de elevadores dos andares se encontram atualmente em reforma com a realização dos seguintes serviços: demolição e retirada de piso, pintura

geral de paredes e teto de todos os pavimentos (hall de elevador), confecção de balcão de atendimento no térreo e recolocação de sistema de prevenção e combate a incêndio.

3.5. Segundo informações do representante do proprietário, a reforma em execução tem prazo para finalização de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da vistoria, ou seja, com previsão de finalização em 04 de abril de 2024.

3.6. As paredes e revestimentos se encontram em bom estado de conservação com pintura convencional. Os locais com pintura desatualizada estão atualmente passando por processo de reforma com realização de nova pintura (halls dos elevadores e hall de entrada).

3.7. As luminárias das salas encontram-se em sua maioria desinstaladas, uma vez que estão em processo de substituição. Segundo representante, as luminárias serão substituídas por sistema eficiente de iluminação (led) no período da reforma.

3.8. As instalações lógicas são alimentadas por sistema de fibra óptica em todos os pavimentos da edificação, exceto subsolo, contendo a central instalada no 4º andar, na central de processamento de dados (CPD). No local, concentram as instalações lógicas em rack vertical para servidor (armário de servidores). Nos andares, se encontram 4 (quatro) terminais de fibra óptica, com interligação direta ao rack do servidor, prontos para recebimento de roteadores de internet wireless.

3.9. O sistema de monitoramento (CFTV) se encontra funcional com monitor central no 4º andar (na central de dados).

3.10. No pavimento térreo e no 10º andar, se encontram banheiro com instalações de acessibilidade.

3.11. As instalações de prevenção e combate a incêndio e de sistema de proteção contra descargas atmosféricas não foram verificadas, porém, informações repassadas pelo representante do proprietário dão conta que os sistemas se encontram funcionais.

3.12. No subsolo encontram-se 44 (quarenta e quatro) vagas de estacionamento cobertas, segundo informações do representante do proprietário, com acesso direto por escadas e elevadores. O estacionamento possui 2 (dois) acessos distintos, sendo um realizado pela Av. Getúlio Vargas e outro pela Rua Estevão de Mendonça.

3.13. Atualmente a edificação possui 2 (dois) elevadores com capacidade para 8 (oito) pessoas cada, num total de 16 (dezesesseis) pessoas. Os elevadores atualmente estão funcionais e segundo informações, com sistema de manutenção em dias.

3.14. Atualmente, a edificação se encontra em processo de atualização do Alvará do Corpo de Bombeiros. Segundo Edital de Chamamento Público, o proprietário tem o prazo de até 90 (noventa) dias após assinatura do contrato para atualização da documentação.

4. ATENDIMENTO DO PROGRAMA RACIONALIZA

4.1. Conforme análise exaurida no Laudo Técnico - Edifício Green Tower Torre Sul (SEI nº 19573063), observou-se que a edificação objeto da análise atende as premissas do Programa Racionaliza e ainda do Termo de Referência e Edital de Chamamento Público para os itens de atendimento obrigatório.

4.2. Para os itens de atendimento preferencial, foi observado o atendimento efetivo de grande parte das premissas, onde os itens atendidos parcialmente não interferem na qualidade ou capacidade da edificação.

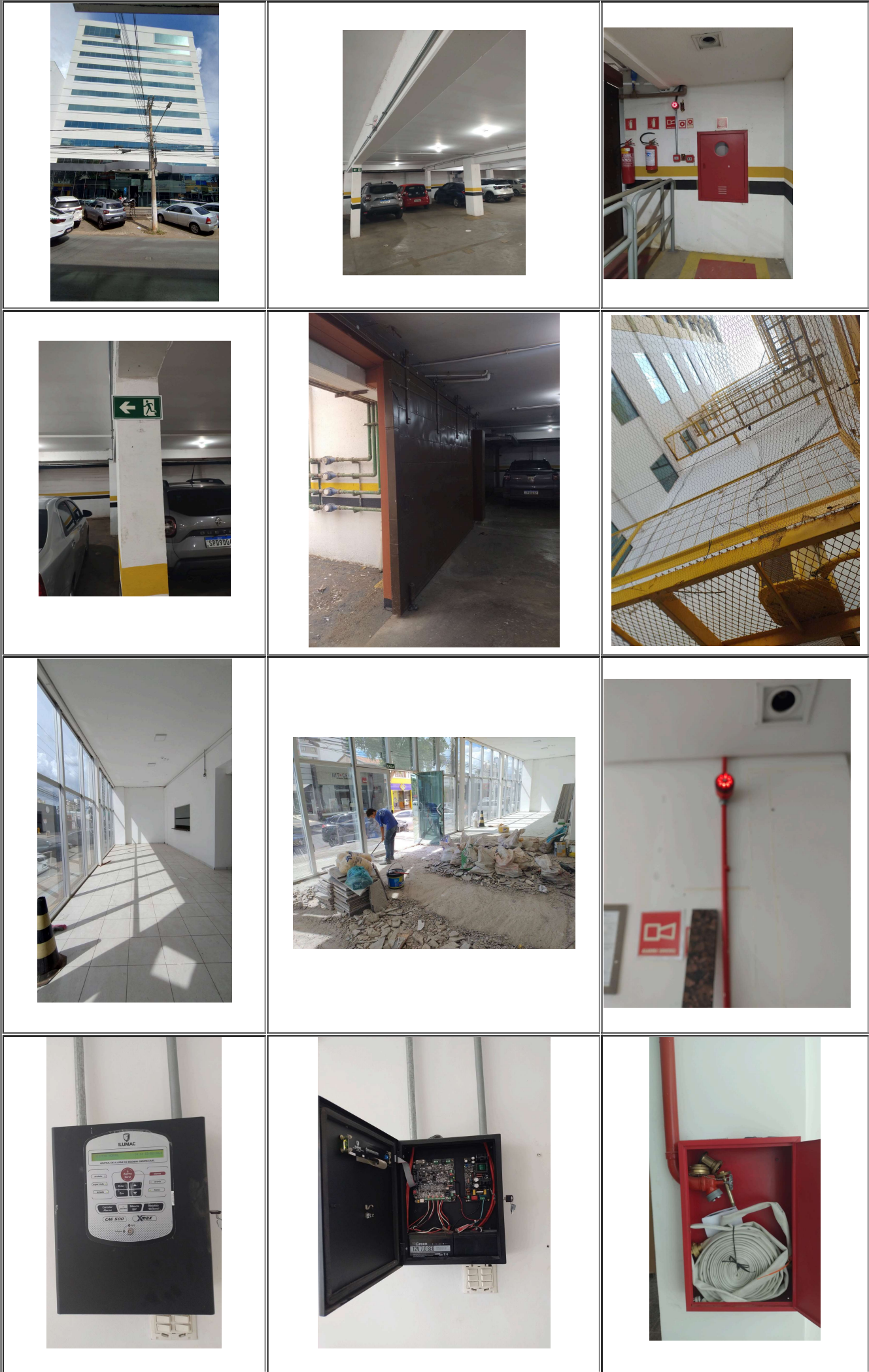
5. ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

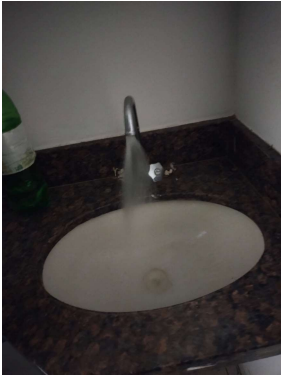
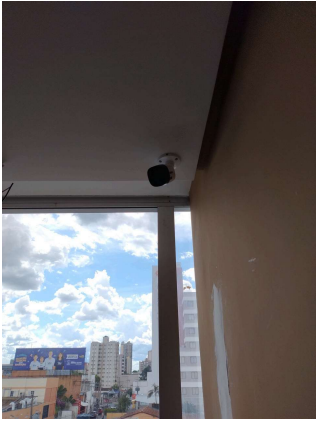
- 5.1. As instalações da edificação atualmente atendem aos ambientes previstos no Programa Racionaliza e Edital de Chamamento, tais como: recepção, área para instalação de Sala da Cidadania, área para instalação de Protocolo, auditório plano, gabinetes, salas de reunião, arquivos, banheiro acessível, elevadores e refeitório.
- 5.2. As adequações necessárias visualizadas encontram-se atualmente em execução na reforma em andamento e com prazo de finalização de 30 (trinta) dias da data da vistoria.
- 5.3. Das adequações em andamento estão: pinturas, instalação de pisos, substituição de luminárias, execução de balcão de atendimento, recolocação de itens de sistema de prevenção e combate a incêndio, etc.
- 5.4. Adequações podem ser efetivamente necessárias para atendimento de layout de mobiliário a ser realizado (projeto), em casos excepcionais, uma vez que o layout atual permite que sejam dispostos os ambientes conforme as instalações atuais.
- 5.5. A verificação da quantidade de instalações de pontos elétricos somente poderá ser verificada após a elaboração do layout de mobiliário, conforme mobiliários existentes ou novos a serem utilizados pela Regional.
- 5.6. Das instalações lógicas, destaca-se que o uso efetivo da internet deverá ser realizado pelo formato wireless (sem fio) uma vez que as instalações da edificação são disposta nesse formato. As instalações cabeadas foram verificadas como ineficientes para a presente edificação uma vez que a adoção do referido sistema deverá ser precedida de instalações físicas em todos os ambientes comerciais.
- 5.7. Dessa forma, recomenda-se que sejam realizadas as adequações nos equipamentos da Regional (computadores) para o atendimento da internet pelo modo wireless.
- 5.8. Destacamos ainda que não se encontra na edificação os aparelhos roteadores de internet wireless, sendo necessários cerca de 40 (quarenta) aparelhos.

6. CONCLUSÃO

- 6.1. Conforme verificações realizadas durante vistoria “in loco” foi possível identificar que as instalações se encontram em bom estado de conservação e utilização.
- 6.2. Das instalações que necessitam de ajustes, todas se encontram em execução no processo de reforma e segundo informações do representante do proprietário, estarão finalizadas na data de 04 de abril de 2024.
- 6.3. Destaca-se que a edificação se encontra localizada em área central do município de Cuiabá, próximo de transporte público, comércio, rede bancária e estacionamentos privados.
- 6.4. A capacidade do estacionamento interno coberto é superior a demanda de viaturas oficiais em pleno funcionamento, apresentada no pré dimensionamento do Racionaliza: 18 (dezoito) viaturas.
- 6.5. A edificação comporta em suas estruturas atuais a instalação dos seguintes ambientes previstos no Programa Racionaliza: Sala da Cidadania, Protocolo, Auditório, Refeitório, CPD, Sala de Reuniões, Gabinetes e Arquivos.
- 6.6. Como ponto positivo e diferencial deste imóvel quanto as suas instalações, cito a existência de escadas e patamares metálicos externo para a manutenção de aparelhos de ar condicionado do tipo SPLIT em toda a estrutura, trazendo maior segurança e praticidade em caso de necessidade de reparos nos aparelhos condicionadores de ar que atenderão os ambientes internos do edifício.
- 6.7. Consideramos que a edificação Ed. Green Tower, localizada na Av. Getúlio Vargas, n. 830, bairro Quilombo em Cuiabá – MT atende as premissas obrigatórias previstas no Edital de Chamamento Público e Termo de Referência.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Documento assinado eletronicamente por **Lucas Fernandes Falcioni, Assistente Técnico(a)**, em 12/03/2024, às 13:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **19676013** e o código CRC **9A133072**.

Referência: Processo nº 54000.051932/2023-44

SEI nº 19676013