

# RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA ÀS INSTALAÇÕES DA ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO (AGU) - CUIABÁ-MT

INFORMAÇÕES GERAIS	
NUP:	
Solicitante:	SAD-DF – Superintendência de Administração do DF.
Interessado:	SEDE AGU em Cuiabá-MT.
Local:	Avenida Gen. Ramiro de Noronha, 280 – Jardim Cuiabá, Cuiabá - MT.
Data vistoria:	15/12/2025 a 18/12/2025
Responsáveis:	Eduardo Buhr do Nascimento   Valdir Costa Júnior.
CREA:	086150/D-MG   374750/D-CE.

## 1. Percepções gerais

A edificação vistoriada apresenta bom estado geral de conservação, condizente com o ano de sua construção (2014). Durante a visita técnica, não foram identificados indícios relevantes de degradação estrutural, manifestações patológicas aparentes ou comprometimentos que afetem seu desempenho funcional. Os sistemas construtivos e os acabamentos observados indicam manutenção adequada, evidenciando cuidados contínuos com a preservação do imóvel.

A estrutura física mostra-se plenamente adequada às necessidades operacionais da unidade, atendendo de forma satisfatória às demandas atuais de uso, circulação, acessibilidade e suporte às atividades desenvolvidas. Os espaços disponíveis, bem como a organização dos ambientes, contribuem para o funcionamento eficiente dos serviços, sem a identificação de limitações estruturais que comprometam a rotina administrativa ou o atendimento ao público.

Verificou-se que os serviços prestados se encontram em pleno funcionamento, apresentando desempenho considerado excelente, em grande parte em razão da

atuação eficaz da gestão da UEA/MT, que demonstra organização, planejamento e controle adequados dos processos internos. Essa gestão reflete-se positivamente na conservação das instalações, na operacionalidade dos setores e na qualidade do atendimento oferecido aos usuários e autoridades.

No que se refere ao layout da edificação, observa-se que este se encontra compatível com a atual demanda populacional atendida, possibilitando fluxo adequado de pessoas, setorização coerente das atividades e aproveitamento eficiente dos espaços disponíveis. A configuração dos ambientes atende às necessidades atuais da unidade, não sendo constatada, no momento da vistoria, necessidade imediata de readequações ou ampliações. O layout encontra-se em anexo.

## **2. Demandas encaminhadas pela Unidade**

- Piso da entrada do estacionamento que está escorregadio para motos;
- Vidros basculantes estão soltos e algumas janelas não estão fechando adequadamente;
- Há uma caixa d'água inutilizada pois está furada;
- Adequação da água de reuso com automação;
- Instalação de descargas em dois estágios;
- Iluminação da fachada está queimada;
- Sensor de iluminação da garagem com problema;
- Mangueiras de incêndio vencidas;
- Encanamento do dreno de ar-condicionado entupido;
- Manutenção no totem da AGU;
- Manutenção de CFTV;
- Revisão de cabeamento lógico da sala 5ª;
- Isolamento acústico das duas salas de audiência;
- Instalação de Concertina nos fundos do prédio;
- Instalação de letreiros da CJU e PF;
- Manutenção dos forros dos banheiros.

### **3. Características arquitetônicas**

Localizada em região urbana consolidada de Cuiabá/MT, em área central da capital, a edificação encontra-se inserida em entorno dotado de infraestrutura pública adequada e boas condições de acessibilidade viária e de transporte. Tais características favorecem tanto o atendimento a autoridades quanto a operacionalidade da unidade.

Construída no ano de 2015, a edificação apresenta concepção arquitetônica compatível com os padrões técnicos vigentes à época, mantendo desempenho satisfatório ao longo do tempo, conforme observado durante a visita técnica. O registro fotográfico anexo documenta todos os pavimentos e ambientes do edifício, registrando as condições observadas.

Do ponto de vista arquitetônico, o imóvel adota linguagem contemporânea, caracterizada por volumetria simples e racional, fachadas com linhas retas, uso de elementos envidraçados que favorecem a iluminação natural e materiais de acabamento de caráter funcional e institucional. As áreas externas apresentam tratamento para circulação de pedestres e veículos, além da integração paisagística pontual.

#### **3.1. Estrutura**

A edificação é composta por quatro pavimentos, incluindo o subsolo, apresentando organização vertical compatível com o uso institucional. O acesso aos pavimentos ocorre por meio de escadas e elevador, garantindo a circulação interna e o atendimento às necessidades funcionais e de acessibilidade da unidade.

A estrutura do edifício é constituída em concreto armado, conferindo robustez e estabilidade ao conjunto. As alvenarias de vedação externas são executadas em blocos de tijolo cerâmico, enquanto as vedações internas são predominantemente em sistema drywall com espessura de 10cm, possibilitando flexibilidade na setorização dos ambientes. O pé-direito médio de 2,88m contribui para o conforto espacial e para adequada instalação dos sistemas prediais.

Durante a visita técnica, não foram identificados problemas estruturais aparentes, tais como fissuras, rachaduras, deformações ou sinais de comprometimento da estrutura ou das alvenarias, indicando desempenho satisfatório dos sistemas construtivos adotados.

### 3.2. Acabamentos

A **fachada** é composta por sistema de envidraçamento com montantes de vidro, formando planos contínuos que favorecem a iluminação natural e conferem caráter contemporâneo à edificação, apresentando desempenho satisfatório no momento da vistoria.

O **piso**, em cerâmica retangular, apresenta superfície não escorregadia nas áreas de circulação e uso geral, sendo adotado revestimento cerâmico antiderrapante nos sanitários, atendendo as condições de segurança e funcionalidade dos ambientes.

Ainda em relação ao piso, a não conformidade encontrada está relacionada ao piso do estacionamento no subsolo, que encontra-se escorregadio, principalmente na rampa de acesso. O procedimento corretivo poderia ser a execução de fresagens para garantir melhor atrito entre o piso e os pneus dos veículos.

As **paredes** internas em sistema drywall, com acabamento em pintura branca, encontram-se em bom estado geral de conservação, adequadas ao uso institucional, não sendo identificados indícios relevantes de infiltração ou danos significativos aos revestimentos.

O **forro** é constituído por placas minerais modulares quadradas, sustentadas por estrutura metálica, encontrando-se em bom estado de conservação, sem deformações ou falhas aparentes, apresentando desempenho adequado às condições de uso dos ambientes. As únicas não conformidades identificadas ocorreram nos sanitários masculinos, onde a abertura das janelas permite a entrada de correntes de ar que provocam a movimentação das placas do forro mineral. Como medida corretiva, recomenda-se a substituição do forro mineral por forro em gesso, que apresenta maior estabilidade frente à ventilação natural.

As **janelas** são do tipo basculante, confeccionadas em alumínio, encontrando-se em bom estado de conservação, sem deformações ou falhas aparentes, apresentando funcionamento adequado. Apenas duas janelas, no entanto, encontram-se com as ferragens dos basculantes danificadas. O gestor da unidade está em busca de resolver tal problema junto ao locador do imóvel.

As **portas** são predominantemente do tipo abrir, confeccionadas em madeira, com folhas simples e duplas, havendo portas acessíveis com largura de 1,0m nos banheiros destinados a PCD. Nos acessos aos vasos sanitários, são utilizadas portas em alumínio, atendendo às condições de uso e funcionalidade dos ambientes.

### **3.3. Instalações**

#### **3.3.1. Sistemas hidrossanitário**

As instalações hidrossanitárias da edificação encontram-se embutidas, em conformidade com o padrão construtivo adotado, contribuindo para a organização dos ambientes e para a proteção das tubulações. Foi identificada a existência de sistema de reuso de água, atualmente inativo, não tendo sido constatado seu funcionamento no momento da vistoria.

As bacias sanitárias são dotadas de acionamento por válvula de descarga simples, atendendo às condições usuais de operação. Nos banheiros masculinos, verifica-se a presença de registros de gaveta para os lavatórios e mictórios, bem como registros de gaveta destinados ao controle de alimentação das válvulas de descarga, o que pode limitar intervenções localizadas em eventuais manutenções.

Nos banheiros destinados a PCD, constatou-se a existência de registros de gaveta tanto para alimentação dos lavatórios quanto das válvulas de descarga, assegurando condições adequadas de operação e manutenção dos equipamentos sanitários.

Nas copas e no refeitório, os pontos de consumo de água das pias possuem registros de gaveta para controle do abastecimento, permitindo o seccionamento hidráulico e a adequada gestão das instalações.

De forma geral, o sistema hidrossanitário apresenta configuração funcional compatível com o uso institucional, destacando-se, contudo, a necessidade de

avaliação quanto à reativação ou adequação do sistema de reuso, bem como à regularização dos dispositivos de controle hidráulico nos sanitários femininos, tendo em vista a existência apenas de registro de gaveta para os lavatórios, com aparente ausência de registro de gaveta para o controle de alimentação das válvulas de descarga, visando maior eficiência operacional, facilidade de manutenção e melhor gestão do sistema.

#### **3.3.1.1. Sistema pluvial**

O sistema de drenagem pluvial da edificação é composto por cobertura em telha metálica trapezoidal, a qual direciona as águas pluviais para calhas metálicas, responsáveis pela captação inicial. O escoamento ocorre por meio de tubos de queda embutidos em shafts, solução que contribui para a proteção das tubulações e para a organização dos ambientes internos.

Na área térrea e nos pontos de captação, foram identificados ralos do tipo “abacaxi”, destinados à coleta das águas superficiais. Observou-se, contudo, a existência aparente de apenas uma caixa de águas pluviais, o que pode representar limitações na capacidade de inspeção, manutenção e adequada distribuição do sistema, especialmente em eventos de precipitação intensa.

De modo geral, o sistema pluvial apresenta configuração compatível com o padrão construtivo adotado, entretanto, recomenda-se a avaliação técnica afim de verificar a necessidade de complementação ou adequação de caixas de águas pluviais, visando maior eficiência no escoamento, facilidade de manutenção e mitigação de riscos de sobrecarga ou acúmulo de água.

#### **3.3.2. Sistema elétrico**

O sistema elétrico da edificação encontra-se embutido nas paredes em sistema drywall, apresentando execução aparentemente cuidadosa, com bom padrão de organização e acabamento dos pontos elétricos observado durante a visita técnica. As instalações demonstram conformidade visual com o uso institucional e com as boas práticas de execução. Inclusive, recentemente, através do Programa Contrata + Brasil, foi realizada a identificação de todos os circuitos de todos os quadros da edificação.

A iluminação é composta integralmente por luminárias com tecnologia LED, distribuídas em todos os ambientes, proporcionando maior eficiência energética, menor consumo de energia elétrica e adequada iluminação dos espaços internos.

Não foi constatada a presença de gerador de energia elétrica nem de subestação própria. Nesse sentido, recomenda-se a avaliação da necessidade de sistema de alimentação de energia de emergência, especialmente para atendimento a cargas essenciais, visando maior segurança operacional e continuidade dos serviços em eventuais interrupções no fornecimento.

### **3.3.3. Sistema de proteção e combate a incêndio**

A edificação dispõe de sistema de proteção e combate a incêndio composto por extintores portáteis, luminárias de emergência e caixas de incêndio equipadas com mangueiras, distribuídos nos ambientes conforme o uso e a ocupação do edifício. Os dispositivos observados visam garantir condições mínimas de segurança, orientação e combate inicial em situações de emergência.

De forma geral, os sistemas identificados apresentam configurações compatíveis com o uso institucional, entretanto, as mangueiras de combate a incêndio encontram-se vencidas. Tendo isso em vista, recomenda-se a verificação periódica da sinalização, acessibilidade, validade dos extintores e condições operacionais das mangueiras, bem como a confirmação de conformidade com as normas técnicas aplicáveis e exigências do corpo de bombeiros, de modo a assegurar a plena eficiência do sistema e a segurança dos usuários.

### **3.3.4. Sistema de ar-condicionado**

O sistema de infraestrutura para os equipamentos de ar-condicionado da edificação encontra-se em funcionamento regular, tendo sido identificado apenas um problema de entupimento em relação a um tubo de dreno que está visível no pavimento subsolo. O gestor da Unidade já repassou a problemática para o locador do imóvel.

As condições observadas indicam adequada condução de água proveniente do processo de condensação, contribuindo para a preservação dos ambientes internos e dos elementos construtivos.

De forma complementar, recomenda-se a manutenção preventiva periódica do sistema, com inspeção contínua das tubulações de drenagem e dos equipamentos, a fim de assegurar o desempenho adequado, evitar ocorrências futuras e prolongar a vida útil das instalações.

### **3.4. Mobiliários**

O mobiliário vistoriado encontra-se, de modo geral, em bom estado de conservação, não sendo observadas avarias aparentes que comprometam sua funcionalidade. Trata-se de estações de trabalho na cor cinza, compostas por mesas em formato angular, divisórias e cadeiras.

As cadeiras apresentam-se em bom estado com adequada condição estrutural e de uso. Ressalta-se que o conjunto de mobiliário corresponde a um modelo antigo, com dimensões robustas e aspecto visual mais pesado, quando comparado a modelos mais atuais, porém permanecendo plenamente funcional.

### **3.5. Equipamentos**

Os equipamentos disponíveis na edificação atendem à demanda operacional tanto em quantidade quanto em qualidade, encontrando-se em condições adequadas de uso. Observa-se disponibilidade e funcionamento satisfatório, com destaque para os equipamentos de informática, os quais apresentam bom desempenho e suporte as atividades desenvolvidas. De forma geral, os equipamentos existentes mostram-se compatíveis com as demandas operacionais atuais, não sendo identificadas limitações relevantes no momento da vistoria.

## **4. Ações a serem adotadas**

Além das soluções técnicas previamente indicadas para as demandas pontuais elencadas, informa-se que a equipe da DIGAD encontra-se em fase de planejamento para a contratação de serviços de manutenção predial da edificação. Tal medida será fundamental para a execução adequada das correções relacionadas às pequenas



demandas mencionadas no item 2, bem como para assegurar a continuidade das intervenções necessárias à preservação e ao prolongamento da vida útil da edificação.