CADERNO DE ORIENTAÇÕES 1

Descrição situacional e atualizações

**EDIFÍCIO ANEXO AOS INSTITUTOS DE FÍSICA E QUÍMICA**

Arq. Naia Alban Eng. Luciene de Moraes

Coordenadora Coordenadora

SUMAI / CPR SUMAI / COR

Rua Barão de Jeremoabo Rua Barão de Jeremoabo

Ondina - Salvador - BA Ondina - Salvador - BA

Tel. (71) 3283-5801 Tel. (71) 3283-5802

Email: [naialban@ufba.br](mailto:naialban@ufba.br) Email: luciene.moraes@ufba.br

**dez/2024**

Sumário

[1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 3](#_Toc183597431)

[1.1. OBJETO 3](#_Toc183597432)

[1.2. HISTÓRICO 3](#_Toc183597433)

[2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO 3](#_Toc183597434)

[3. DESCRIÇÃO SITUACIONAL 3](#_Toc183597435)

[3.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 3](#_Toc183597436)

[Situação atual da edificação 5](#_Toc183597437)

[Pavimento térreo 6](#_Toc183597438)

[1º Pavimento 6](#_Toc183597439)

[2º Pavimento 6](#_Toc183597440)

[3º Pavimento (cobertura) 7](#_Toc183597441)

[Fachadas 7](#_Toc183597442)

[3.3. PROJETO ORIGINAL E SITUAÇÃO ATUAL DA EDIFICAÇÃO (disciplinas) 8](#_Toc183597443)

[Hidráulica e Esgotamento sanitário 8](#_Toc183597444)

[Drenagem 9](#_Toc183597445)

[Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) 9](#_Toc183597446)

[Sistema de detecção e alarme contra incêndio e pânico 9](#_Toc183597447)

[Impermeabilização 10](#_Toc183597448)

[Climatização 10](#_Toc183597449)

[Projeto de CFTV 10](#_Toc183597450)

[Paisagismo 11](#_Toc183597451)

[Sistema de gases 11](#_Toc183597452)

[4. RELATO DE VISITAS 11](#_Toc183597453)

# INFORMAÇÕES PRELIMINARES

# OBJETO

O objeto desta licitação é a contratação de empresa especializada em engenharia para execução, mediante o regime de empreitada por preço unitário, de serviços de engenharia visando a conclusão da construção do edifício Anexo de Laboratórios dos Institutos de Física e Química da Universidade Federal da Bahia, no Campus Universitário Federação/Ondina, no bairro de Ondina, na cidade de Salvador, estado da Bahia, conforme as especificações e elementos técnicos detalhados no Projeto Básico e demais anexos deste Edital.

# HISTÓRICO

O Anexo de Laboratórios dos Institutos de Química e Física da Universidade Federal da Bahia é um prédio projetado para atender às demandas específicas de laboratórios de graduação dos cursos de Química e Física, bem como promover a integração com as demais edificações do campus. A construção, que se encontra em fase de acabamento, abriga espaços destinados a atividades acadêmicas e de pesquisa, como secretarias, laboratórios e salas de aula. A obra, atualmente paralisada, apresenta execução parcial das instalações elétricas, hidráulicas, de proteção contra incêndio (PCI) e de comunicação de dados, etc. Este termo tem como objetivo viabilizar a conclusão das obras desse edifício a fim de que o mesmo possa ser utilizado integralmente pela comunidade acadêmica.

# FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação fundamenta-se na necessidade de concluir as obras do Anexo de Laboratórios dos Instituto de Química e do Instituto de Física, essencial para ampliar e modernizar a infraestrutura destes institutos, visando atender à crescente demanda por espaços adequados para ensino, pesquisa e extensão. A obra contempla a fase de acabamento e a urbanização das áreas de entorno, garantindo acessibilidade, segurança e conforto para a comunidade acadêmica e visitantes. Este projeto é respaldado nos estudos e diretrizes apresentados no Projeto Básico e nos demais anexos do Edital, que apontam a viabilidade e a importância da execução destas obras para o pleno funcionamento das atividades acadêmicas e científicas da instituição.

# DESCRIÇÃO SITUACIONAL

# INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Área construída total de 5.241,80 m²

Área contruida térreo 1.848,50 m²

Área construida 1º pavimento 1.671,60 m²

Área construida 2º pavimento 1.721,70 m²

Desde 2010, as comunidades acadêmicas dos Institutos de Física e Química planejam a transferência dos laboratórios de graduação para um novo anexo, visando ampliar a área destinada à pesquisa nos prédios existentes. Essa mudança se justifica pela necessidade de otimizar o uso dos espaços e garantir um melhor controle de acesso aos laboratórios de pesquisa, utilizados tanto em cursos de graduação quanto em diversas áreas da engenharia e geociências.



Figura 1 – Vista frontal do edifício anexo aos institutos de Física e Química

A obra do anexo, encontra-se atualmente paralisada na fase de acabamento. As instalações elétricas, hidráulicas, de proteção contra incêndio e de comunicação (voz e dados) estão parcialmente executadas.

Este relatório tem como objetivo apresentar um panorama detalhado das condições atuais da obra, antes do início da próxima etapa de construção. A análise das condições atuais é fundamental para a continuidade dos trabalhos e para a identificação de possíveis ajustes no projeto.

* 1. **SITUAÇÃO ATUAL DA EDIFICAÇÃO, PROJETOS ARQUITETÔNICO E URBANÍSTICO (pavimentos e fachadas)**

## Situação atual da edificação

A obra encontra-se em estágio avançado de construção, com paralisação na fase de acabamento. Observa-se um grau de execução diferenciada entre os pavimentos: o segundo pavimento apresenta maior nível de acabamento, enquanto o térreo demonstra um atraso significativo.

Durante a inspeção, foram identificadas diversas inconformidades e patologias construtivas, tanto em elementos internos quanto nas fachadas. Essas irregularidades foram devidamente documentadas em plantas e desenhos de cadastro, além de um levantamento fotográfico detalhado, cujos arquivos estão indicados abaixo.

Figura 2 – Vista da cobertura do edifício anexo aos institutos de Física e Química

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-CAD-ARQ\_ENG completo | Peças gráficas – arquitetura e engenharias |
| AFQ20R-CAD-001-RT-R00 | Relatório fotográfico |

## Pavimento térreo

O pavimento térreo apresenta um avançado estado de acabamento, com a maioria dos ambientes já revestidos com piso em granilite. No entanto, observam-se rachaduras e manchas em alguns trechos, evidenciando a presença de infiltrações. A escada de concreto, com piso em granito, encontra-se em fase final de acabamento, faltando apenas a instalação de algumas peças.

Os demais ambientes apresentam diferentes níveis de acabamento: alguns já estão com contrapiso preparado para receber o piso de acabamento, enquanto outros necessitam de regularização antes da instalação. Os sanitários adaptados para pessoas com deficiência (PCD) e demais usuários (DML) já possuem revestimento cerâmico, porém faltam os rejuntes em algumas áreas.

As paredes apresentam diferentes estados de acabamento: algumas foram revestidas com massa, outras receberam apenas aplicação de selador e algumas ainda se encontram no reboco. Os forros estão presentes em poucos ambientes e apresentam danos em diversos pontos, necessitando de substituição ou realinhamento. O rodapé já foi instalado em vários ambientes, mas apresenta descontinuidades e ausência em outros. Adicionalmente, o pavimento térreo contemplará a instalação de uma subestação elétrica e um abrigo para gases. A implantação desses elementos exigirá um planejamento cuidadoso para garantir a segurança e o cumprimento das normas técnicas, além de considerar o impacto visual e funcional desses equipamentos no ambiente.

## 1º Pavimento

O primeiro pavimento apresenta um avançado estado de acabamento, com a maioria dos ambientes já revestidos com piso em granilite. No entanto, a presença de rachaduras e manchas em alguns trechos indica a ocorrência de infiltrações, comprometendo a estética e a durabilidade do revestimento. A escada de concreto, com piso em granito, encontra-se em fase final de acabamento, faltando apenas a instalação de algumas peças para sua conclusão.Os demais ambientes apresentam diferentes níveis de conclusão: alguns já possuem o contrapiso preparado para receber o piso de acabamento, enquanto outros necessitam de regularização para garantir a nivelação do piso final.

As paredes dos ambientes apresentam diferentes estados de acabamento: algumas já foram revestidas com massa, outras receberam apenas aplicação de selador e algumas ainda se encontram no reboco, necessitando de acabamento final. Os forros estão presentes em poucos ambientes e os existentes apresentam danos em diversos pontos, como rachaduras, descolamento e manchas de umidade, indicando a necessidade de substituição ou reparo. O rodapé, por sua vez, já foi instalado em vários ambientes, porém apresenta descontinuidades e ausência em outros, comprometendo a estética e a funcionalidade dos ambientes.

## 2º Pavimento

O segundo pavimento apresenta um avançado estado de acabamento, com a maioria dos ambientes já revestidos com piso em granilite. No entanto, a presença de rachaduras e manchas em alguns trechos indica a ocorrência de infiltrações, comprometendo a estética e a durabilidade do revestimento e podendo ocasionar problemas estruturais a longo prazo. A escada de concreto, com piso em granito, encontra-se em fase final de acabamento, faltando apenas a instalação de algumas peças para sua conclusão.

Os demais ambientes apresentam diferentes níveis de conclusão: alguns já possuem o contrapiso preparado para receber o piso de acabamento, enquanto outros necessitam de regularização para garantir a nivelação do piso final.

As paredes dos ambientes apresentam diferentes estados de acabamento: algumas já foram revestidas com massa, outras receberam apenas aplicação de selador e algumas ainda se encontram no reboco, necessitando de acabamento final. Os forros estão presentes em poucos ambientes e os existentes apresentam danos em diversos pontos, como rachaduras, descolamento e manchas de umidade, indicando a necessidade de substituição ou reparo. O rodapé, por sua vez, já foi instalado em vários ambientes, porém apresenta descontinuidades e ausência em outros, comprometendo a estética e a funcionalidade dos ambientes.

Quanto às esquadrias, existem apenas algumas portas de alumínio instaladas, correspondentes a banheiros e DML (demais usuários). As portas dos sanitários adaptados para pessoas com deficiência (PCD) são portas de alumínio comuns, não atendendo aos requisitos da NBR 9050. Essas portas não possuem barra de apoio, nem a placa de impacto e abrem para o lado interno, o que compromete a acessibilidade e a segurança dos usuários.

## 3º Pavimento (cobertura)

O telhado, executado com material de fibrocimento, apresenta diversas patologias que comprometem sua impermeabilização e durabilidade. A presença de fissuras e pontos de acúmulo de água (empoçamentos) na laje descoberta, incluindo as calhas, indica a ocorrência de infiltrações, as quais podem causar danos à estrutura do imóvel, promover o desenvolvimento de mofo e umidade, além de comprometer a estética e o conforto dos ambientes internos.

As platibandas, elementos importantes para a proteção das extremidades do telhado, não possuem o revestimento de proteção conhecido como chapim. Essa ausência as torna vulneráveis à ação direta das intempéries, como chuva e sol, acelerando o processo de deterioração do material e facilitando o surgimento de infiltrações.

Está prevista a demolição do reservatório existente e a construção de uma nova base para a instalação de reservatórios de água potável em polietileno. Além disso, será construída uma escada de acesso para facilitar a manutenção dos novos reservatórios

## Fachadas

A edificação apresenta um revestimento externo em pastilha com diversas imperfeições. Observam-se áreas com falta de pastilhas, além de outras onde as mesmas demonstram sinais de descolamento. A ausência de rejunte em alguns pontos também compromete a estética e a funcionalidade do revestimento.

Os cobogós, por sua vez, apresentam um estado de conservação variável. Embora a maioria se encontre em seu estado original, sem pintura, nota-se a presença de um número considerável de peças danificadas e com resíduos de argamassa aderidos.

As esquadrias das janelas encontram-se em estado de deterioração, com danos estruturais que comprometem sua funcionalidade. Estão desprovidas de vidros, expondo o interior da edificação às intempéries. Em alguns locais, contêm ausencia de esquadrias e as aberturas estão fechadas por tapumes de madeira. Essa situação expõe a edificação a riscos de invasão e compromete a segurança, além de permitir a entrada de água e outros elementos, podendo causar danos internos, indicando a necessidade urgente de reparos ou substituição. A planta de cadastro e as fotos anexas ilustram detalhadamente o estado atual das superfícies.

Figura 3 – Vista da fachada Ala B do edifício anexo aos institutos de Física e Química

# PROJETO ORIGINAL E SITUAÇÃO ATUAL DA EDIFICAÇÃO (disciplinas)

O projeto original do Anexo de Laboratórios dos institutos de Física e Química contempla as disciplinas de arquitetura, estrutura (reservatórios inferior e superior; escada de acesso ao reservatório superior), hidrossanitário, drenagem, Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), sistema de detecção e alarme contra incêndio e pânico – SDAI, prevenção e combate a incêndio, impermeabilização, climatização e exaustão, Circuito interno CFTV, sistema de gases, elétrica e lógica,.

## Arquitetura

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-AR | Projeto de arquitetura, urbanização e paisagismo |

## Estrutura

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-EST | Projeto estrutural (reservatórios superior e inferior; escada) |

## Hidrossanitário

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-HID | Projeto hidrossanitário |

## Drenagem

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-DR | Projeto de drenagem |

## Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-SPDA | Projeto de SPDA |

## Sistema de detecção e alarme contra incêndio e pânico

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-SDAI | Projeto de Detecção e alarme contra incêndio e pânico |

## Prevenção e combate a incêndio

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-IN | Projeto de prevenção e combate a incêndio |

## Impermeabilização

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-IP | Projeto de impermeabilização |

## Climatização e exaustão

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-CL | Projeto de climatização e exaustão |

## Projeto de CFTV

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-CFTV | Projeto de CFTV |

## Sistema de gases

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ20R-PE-GS | Projeto de gases |

## Elétrica

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ10C-PE-EL | Projeto elétrico |

## Lógica

|  |  |
| --- | --- |
| **Código/Nome da Planta** | **Descrição** |
| AFQ10C-PE-LOG | Projeto de lógica |

# RELATO DE VISITAS

|  |  |
| --- | --- |
| **Data** | **Descrição** |
| 12/09/2024 | Vistoria feita com equipe da COR/SUMAI com uso de drone. |
| 26/09/2024 | Vistoria feita com equipe da COR/SUMAI verificação do estado atual. |
| 14/10/2024 | Vistoria para cadastro de medidas com equipe da COR/SUMAI. |