



SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

ANEXO XII – CADERNO DE ENGENHARIA

Sumário

1.	Estado de conservação atual das edificações existentes	3
1.1.	Padrão para o estado de conservação das edificações.....	4
1.1.1.	Coberturas.....	4
1.1.2.	Pisos e Revestimentos.....	4
1.1.3.	Pintura.....	4
1.1.4.	Portas e Esquadrias	5
1.1.5.	Sistema Elétrico	5
1.1.6.	Hidráulica.....	5
1.1.7.	Estrutura	5
1.1.8.	Sistema de Climatização.....	6
1.1.9.	Mobiliário	6

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

O presente ANEXO expõe o estado de conservação atual das infraestruturas da ÁREA DA CONCESSÃO e estipula os parâmetros de qualidade a serem alcançados pela CONCESSIONÁRIA e mantidos durante todo o PRAZO DO CONTRATO. Esses parâmetros devem ser adotados pela CONCESSIONÁRIA para as edificações existentes e futuras.

1. Estado de conservação atual das edificações existentes

As Fichas de Avaliação do Estado da Conservação das Edificações, que acompanham este ANEXO, apresentam o estado de conservação atual das edificações existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, com base na avaliação dos seguintes itens:

- i) cobertura;
- ii) pisos e revestimentos;
- iii) pintura;
- iv) portas e esquadrias;
- v) sistema elétrico;
- vi) hidráulica;
- vii) acessibilidade;
- viii) estrutura;
- ix) sistema de climatização;
- x) mobiliário; e
- xi) status.

Para os itens “i)” a “x)”, é feita uma avaliação do nível de intervenção necessário, conforme os seguintes critérios:

- a. **inexistente:** para os itens classificados como inexistente, entende-se que o item não se apresenta na edificação;
- b. **precário:** os itens classificados em estado precário, necessitam de reparos de nível alto, caracterizando-se por intervenções extensas, sendo necessária a demolição e reconstrução, representando 100% da área da edificação;
- c. **razoável:** nessa classificação os itens necessitam de reparos de nível médio, caracterizando-se por reformas que precisam de reparos parciais, por volta de 50% da área total, podendo haver ajustes para mais ou menos de acordo com cada situação;
- d. **bom:** os itens classificados como “bom” necessitam de reparos de nível básico, caracterizando-se por reformas pontuais e superficiais, representando por volta de 20% da área total, podendo haver ajustes para mais ou menos de acordo com cada situação;
- e. **satisfatório:** a classificação satisfatória indica que o item não necessita de intervenções.

As fichas de avaliação são organizadas nos seguintes documentos:

- Ficha Estado de Conservação - Edificações Zoológico;
- Ficha Estado de Conservação - Recintos Zoológico;
- Ficha Estado de Conservação - Ruas Zoológico;
- Ficha Estado de Conservação - Edificações Fazenda;
- Ficha Estado de Conservação - Recintos Zoo Safari;
- Ficha Estado de Conservação - Ruas Fazenda;
- Ficha Estado de Conservação Edificações Jardim Botânico;
- Ficha Estado de Conservação - Ruas Jardim Botânico.

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

As Fichas de Estado de Conservação apresentam o diagnóstico da situação atual dos ativos de infraestrutura da concessão.

1.1. Padrão para o estado de conservação das edificações

A CONCESSIONÁRIA, durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, deverá seguir os parâmetros de qualidade das edificações existentes e futuras localizadas na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme as categorias e parâmetros de conservação elencados abaixo.

1.1.1. Coberturas

As coberturas deverão proteger as edificações contra intempéries, garantindo conforto térmico e a preservação da estrutura.

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, a cobertura das edificações deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) ausência de infiltrações, gotejamentos, telhas quebradas, vazamentos e outros;
- ii) inclinação original da cobertura;
- iii) ausência de curvaturas no telhado,
- iv) madeiramento plano, sem “colos” ou “ondas”;
- v) telhas com encaixes para sobreposição perfeitos, impedindo que haja infiltrações/gotejamento no interior das edificações;
- vi) escoamento perfeito para o sistema de coleta de água pluvial, sem pontos de acúmulo de água; e
- vii) telhas sem trincas ou rachaduras.

1.1.2. Pisos e Revestimentos

Os pisos e revestimentos, ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, devem proteger as estruturas, conforme os seguintes parâmetros de conservação:

- i) nivelamento correto, sem a presença de desníveis ou pisos sobrepostos;
- ii) revestimentos sem trincas ou rachaduras;
- iii) rejunte sem falhas; e
- iv) peças sem apresentarem descolamentos.

1.1.3. Pintura

A pintura deve proporcionar a proteção e acabamento ao substrato, além de facilitar a higienização e ajudar no controle de luminosidade.

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, a pintura deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) paredes sem infiltrações ou manchas;
- ii) ausência de trincas superficiais e bolhas;
- iii) tonalidade uniforme;
- iv) ausência de desgaste da pintura dos elementos metálicos; e

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

- v) tintas condicionadas em embalagens originais dos fabricantes.

1.1.4. Portas e Esquadrias

As portas e esquadrias devem prover o fechamento de vãos, garantindo o controle de acesso e ventilação do ambiente.

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, as portas e esquadrias deverão apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) abertura e fechamento das portas e esquadrias em pleno estado de funcionamento;
- ii) portas protegidas por pintura ou verniz executado uniformemente (esquadrias de madeira), já as esquadrias metálicas, por pintura adequada;
- iii) equipamentos de fechamento, abertura e trancamento das esquadrias em perfeito estado de conservação; e
- iv) ausência de elementos enferrujados ou avariados.

1.1.5. Sistema Elétrico

O sistema elétrico das edificações deve garantir iluminação eficiente dos ambientes e o funcionamento dos equipamentos necessários para sua operação da edificação.

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, o sistema elétrico deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) equipamentos elétricos presos firmemente no local em que serão instalados;
- ii) fiação protegida, sem pontos de fiação exposta;
- iii) pontos de consumo de energia em pleno funcionamento;
- iv) condutores e eletrodutos organizados e firmemente ligados às estruturas de suporte; e
- v) ausência de avarias no sistema elétrico.

1.1.6. Hidráulica

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, as instalações hidráulicas deverão apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) ausência de vazamentos;
- ii) ausência de entupimento;
- iii) registros em pleno funcionamento;
- iv) reservatórios limpos e higienizados periodicamente conforme normas vigentes;
- v) ausência de rompimentos; e
- vi) sistema em pleno estado de funcionamento.

1.1.7. Estrutura

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, a estrutura das edificações deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

- i) ausência de fissuras ou rachaduras;
- ii) ausência de deslocamento;
- iii) ausência de eflorescência;
- iv) ausência de calcinação;
- v) ausência de disgregação; e
- vi) ausência de flechas exageradas ou patologias semelhantes.

1.1.8. Sistema de Climatização

Os sistemas de climatização devem regular a temperatura dos ambientes, fornecendo conforto térmico ou mantendo a temperatura estável quando necessário.

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, o sistema de climatização deverá apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) manutenções periódicas em dia, conforme especificações do fabricante;
- ii) higienização do sistema de ventilação em dia, conforme especificações do fabricante; e
- iii) perfeito estado de funcionamento.

1.1.9. Mobiliário

Os mobiliários das edificações devem dar suporte ao funcionamento das atividades praticadas em cada um local, de acordo com a necessidade de cada ambiente de trabalho.

Ao final da entrega das obras e durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, os mobiliários deverão apresentar os seguintes parâmetros de estado de conservação:

- i) ausência de desgaste excessivo, má funcionalidade ou demais avarias;
- ii) ergonomicamente aceitáveis e confortáveis; e
- iii) adequação conforme sua funcionalidade.