

ANEXO V-A – TERMO DE REFERÊNCIA

DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

1. Objetivo

O presente documento tem como objetivo apresentar as principais características das edificações, onde serão executados os serviços de manutenção integrada na modalidade “facilities”, segundo especificado neste Termo de Referência.

2. Dados Gerais dos Prédios

Os locais de prestação dos serviços estão detalhados na Tabela 03 do tópico 6.2. do Estudo Técnico Preliminar, a qual está replicada abaixo:

Espaço (Prédio)	Endereço	Área Construída (m ²)	Ano (1)
Centro Administrativo Fernando Ferrari - CAFF	Av. Borges de Medeiros, 1501 Praia de Belas, Porto Alegre/RS	49.958,32	1981
Secretaria de Educação - SEDUC		35.414,50	1981
Manutenção do CAFF		1.138,86	1981
Escola do CAFF (ESEDl)		665,53	1981
Sede Complementar – Unidade de Marcenaria	Rua Padre Todesco, 60 Partenon, Porto Alegre/RS	5.076,00	1965
Arquivo Público (APERS)	Rua Riachuelo, 1031 Centro Histórico, Porto Alegre/RS	2.900,00	1910
Prédio Othelo Rosa	Rua Carlos Chagas, 55 Centro, Porto Alegre/RS	16.838,98	1959
Tudo Fácil Porto Alegre – Zona Sul	Avenida Wenceslau Escobar, 2.666 Bairro Tristeza, Porto Alegre/RS	820,00	2010
Tudo Fácil Porto Alegre – Zona Norte	Bourbon Shopping Wallig Av. Assis Brasil, 2611, 3º andar - Cristo Redentor, Porto Alegre/RS	454,35	2022
Tudo Fácil Porto Alegre - Centro	Centro Popular de Compras SPE Ltda Av. Júlio de Castilhos, 235 Centro, Porto Alegre/RS	669,00	2023
Total		113.935,54	

(1) Esta informação se refere ao ano de construção dos prédios, com exceção das unidades Tudo Fácil, que indica o ano de inauguração, sendo que os espaços foram cedidos.

3. Regulações e Padronização do CAE-RS

O Regimento interno do CAE – RS, o Plano diretor do CAFF e o Caderno técnico são ferramentas que visam padronizar as edificações e manter um regramento para um bom uso das instalações do complexo.

O Regimento Interno do CAE/RS estabelece as normas básicas de organização das áreas do CAE/RS, tendo como objetivo orientar a tomada de decisão em atuais e futuras formas de utilização do espaço físico, bem como a conduta de seus servidores, estagiários, terceirizados e visitantes.

O Plano Diretor do CAFF é um instrumento que tem por objetivo orientar o desenvolvimento urbano e territorial da área onde se localiza o CAFF.

O Caderno Técnico é um documento que contém as especificações técnicas para o CAFF, principalmente nos itens de pintura, pisos, portas, maçanetas em ambientes internos.

Em relação ao Plano Diretor e ao Caderno Técnico, apresentam-se as definições de padronização e direcionamento dos espaços do complexo.

4. Sistemas Construtivos das Edificações do CAE-RS

4.1. CAFF, SEDUC, Manutenção do CAFF e ESEDI

A inspiração do Prédio Principal do CAFF refere-se à arquitetura moderna, tornando o edifício um dos ícones urbanísticos da capital gaúcha.

O prédio concentra 13 secretarias, sem contar a SEDUC, servindo desde sua concepção para abarcar a estrutura institucional do estado na zona do aterro entre a Usina do Gasômetro e o Parque da Marinha do Brasil.

O prédio da SEDUC inicialmente serviria como estacionamento e outros usos públicos, hoje além de servir de sede da Secretaria de Educação é a base do restaurante do CAFF, OSPA, uma agência do Banrisul, Defesa Civil Estadual entre outros usos.

A ESEDI conta com cerca de 100 crianças, filhas de servidores lotados no CAFF. A escola está localizada em uma casa térrea, próxima a entrada da Av. Borges de Medeiros, que foi adaptada ao uso de educação infantil.

A Equipe de Manutenção predial e outras equipes terceirizadas do CAFF ocupam as instalações do prédio da Manutenção, onde estão alocadas as áreas de vivência, escritórios e as oficinas de trabalho.

a. Características de Uso

Prédio:	CAFF
Horário de funcionamento:	das 7h às 19h
Fluxo de pessoas:	4200 pessoas nos dias úteis
Atividades:	escritórios, atendimento ao público e auditórios
Mobilidade:	21 andares, com mais 2 andares técnicos e térreo funcionais, acesso por elevadores/escadas e rampas.

Prédio:	SEDUC
Horário de funcionamento:	das 7h às 19h
Fluxo de pessoas:	700 pessoas nos dias úteis, excetuando-se espetáculos da OSPA;
Atividades:	escritórios, atendimento ao público, restaurantes, locais de concentração de público (OSPA), bancária, arquivos, depósitos e outras.
Mobilidade:	2º andar com pé direito duplo, acesso por escadas e rampas.

Prédio:	Manutenção do CAFF
Horário de funcionamento:	das 7h às 19h
Fluxo de pessoas:	360 pessoas nos dias úteis
Atividades:	escritório, oficinas, área de vivência e depósitos
Mobilidade:	1º andar, acesso direto

Prédio:	ESEDI
Horário de funcionamento:	das 8h às 18h
Fluxo de pessoas:	120 pessoas nos dias úteis
Atividades:	ensino infantil
Mobilidade:	1º andar, acesso direto

b. Estrutura

O prédio principal e a SEDUC apresentam uma estrutura robusta de concreto armado, com pilares, vigas e laje maciça. O núcleo central do Prédio Principal é composto por paredes estruturais. Na Escola e na Manutenção, a estrutura é de concreto armado, porém em escala convencional.

c. Alvenaria, vedações e divisórias

Há uma predominância em espaços amplos com divisórias e Drywall no CAFF e SEDUC, já na ESEDI e Manutenção predomina a alvenaria.

d. Revestimentos

Em relação aos revestimentos de pisos, a maior parte das edificações do CAFF e SEDUC utilizam-se de pisos vinílicos. Na ESEDI e Manutenção predominam os pisos cerâmicos.

e. Forros, pinturas e texturas

O Forro do CAFF é composto, majoritariamente, de gesso em placas no núcleo e banheiros da SEDUC e modular de gesso nas alas e na SEDUC.

A pintura interna do CAFF é padronizada e insere-se nas estruturas expostas do prédio, especialmente na área central. A pintura externa é posta nas estruturas de concreto aparente. Nos outros prédios pode-se salientar as pinturas de acabamento na alvenaria e outras pinturas em esmalte de estruturas metálicas.

f. Cobertura e impermeabilizações

O CAFF apresenta uma cobertura com terraços e lajes com acabamento cimentício, utilizando-se de mantas e complementos asfálticos. Na SEDUC o telhado é constituído de telhas tipo calhetão e vigas expostas com manta asfáltica. Escola e Manutenção apresentam telhados em fibrocimento.

g. Esquadrias

Em termos de esquadrias externas, o CAFF apresenta em sua fachada extensas estruturas de alumínio com vidros fumê.

Nas áreas internas, despontam algumas esquadrias de madeira, como portas e gradis, especialmente na área central do prédio.

h. Instalações elétricas

Todos os edifícios do CAE utilizam a instalação elétrica de baixa tensão.

Na Subestação do CAFF, existe uma entrada com dois alimentadores de média tensão de 13,8 kV que alimentam o transformador, comandando uma potência total instalada no complexo de 4,5 MVA.

Tratando de geração de energia, o CAFF possui painéis fotovoltaicos totalizando por volta de 550 KWp alimentando o sistema na subestação, assim como um sistema regenerativo nos elevadores ligado a um banco de baterias.

No núcleo central do CAFF existe um QGBT por andar, por onde é feita a distribuição da rede elétrica na estrutura de calhas sobre o forro.

Dentro dos pavimentos, utiliza-se primariamente iluminação tubular de LED.

Ainda nos pavimentos, tem-se um circuito específico para os equipamentos de informática, dos quais representam a principal demanda energética do prédio. Em seguida, pode-se salientar os equipamentos das copas, como geladeira, micro-ondas e torradeiras e cafeteiras, junto dos filtros de água como outras fontes importantes de demanda energética, sem contar as unidades de ar-condicionado.

i. Instalações hidrossanitárias

A maior parte das instalações hidráulicas e sanitárias remonta da construção original do prédio. Por isso, as tubulações de água fria apresentam-se em tubos de cobre e de esgoto e drenagem em ferro fundido. Há algumas exceções e outras reformas que foram feitas em PVC.

A disposição das tubulações encontra-se no *shaft* entre os banheiros, que possui a tubulação de recalque, descida de alimentação e tubos de queda de esgoto e ventilação. Nas alas, existem descidas de incêndio e bebedouros, próximo à área comum e descidas em um *shaft* na parte interior de cada fachada cega do prédio (leste-oeste).

O Prédio principal possui dois reservatórios superiores de x litros e dois reservatórios inferiores de 21.160 litros. A SEDUC possui um reservatório de 7.000 litros, abastecido do mesmo reservatório inferior do Prédio principal. O prédio principal ainda possui um reservatório intermediário de estimados 100.000 litros, como medida de redução de pressão estática na parte inferior do prédio, sendo que existem duas válvulas redutoras de pressão com manômetros antes da boia metálica.

j. Lógica e Telecomunicações

A rede de internet no CAE é alimentada por fibra ótica até o Backbone da PROCERGS, que realiza o gerenciamento da rede de fibra e configuração do sistema. A partir

disso, do *shaft* central até os equipamentos, contando o cabeamento e a estrutura de suporte da rede, segue o fluxo da manutenção.

k. Climatização

A refrigeração e aquecimento recaem nos aparelhos de ar-condicionado split, nas unidades condensadoras e evaporadoras.

Sistema da SEDUC diverge do prédio principal, contando com a refrigeração em uma central e com equipamentos de resfriamento com água (chiller).

l. Drenagem pluvial

Em termos de drenagem pluvial, o CAFF capta águas nos terraços e escoam por tubos de quedas de ferro fundido até caixas de inspeção, que levam à rede de bueiros e galerias coincidente com o arruamento.

Na SEDUC, o telhado possui uma área mais considerável e com uma boa quantidade de descidas embutidas nos pilares, levadas até as caixas que ligam a rede do terreno, assim como no prédio principal.

m. Pavimentação e arruamento

Nas áreas externas de passeio e pátios predomina o pavimento intertravado de concreto e nos arruamentos e estacionamentos o revestimento asfáltico.

n. Urbanização, paisagismo e equipamentos urbanos

O ambiente externo do CAFF é composto de diversas áreas com vegetação arbórea, servindo de sombras e de paisagismo. Menciona-se a distinção entre a vegetação nativa e decorativa, sendo necessário um maior cuidado em relação às intervenções nas árvores com proteção legal.

São contemplados no ambiente externo alguns equipamentos urbanos, com destaque para: bicicletários, guaritas de segurança, guaritas de estacionamento, sinalização externa, acessórios de acessibilidade, entre outros.

4.2. Arquivo Público - APERS

Os dois prédios do Arquivo Público foram projetados com características específicas para o armazenamento de documentos.

A imponência e beleza dos prédios responderam à monumental arquitetura do começo do século XX, de inspiração eclética.

O primeiro é composto por andar térreo, mezanino e porão. Compartimentado em 11 galerias, conta com teto em forma de abóboda, piso vazado, estantes com 6 metros de altura com prateleiras de ferro revestidas de cimento, paredes com espessuras de 1,5 metros, sistema natural de circulação de ar e exaustores elétricos.

O segundo consiste em um pavimento térreo e mais 2 andares. As paredes têm espessura de 90 centímetros, piso vazado, que permite circulação natural de ar, estantes com prateleiras de ferro revestidas de cimento e exaustores. Todo o conjunto foi tombado,

em 1991, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul (IPHAE – RS), como patrimônio cultural estadual.

a. Características de uso

Prédio:	APERS
Horário de funcionamento:	das 8h às 17h
Fluxo de pessoas:	30 pessoas nos dias úteis
Atividades:	arquivo, museu, escritório e eventos
Mobilidade:	1º andar, acesso direto

4.3. Sede Complementar – SECOM

Trata-se de uma edificação térrea e escritórios e que abriga a Divisão de Marcenaria da SPGG e órgãos da SUSEPE.

a. Características de uso

Prédio:	SECOM
Horário de funcionamento:	das 8h às 17h dias úteis.
Fluxo de pessoas:	cerca de 84 pessoas.
Atividades:	oficina e escritório.
Mobilidade:	1º andar, acesso direto

4.4. Othelo Rosa

O prédio sediava a Secretaria do Meio Ambiente (SEMA), a Fundação estadual de Proteção Ambiental (FEPAM) e a Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul (FAPERGS), porém devido a sinistros foi desocupado, demandando apenas cuidados paliativos até sua destinação final.

a. Características de uso

Prédio:	Othelo Rosa
Horário de funcionamento:	Fechado temporariamente.
Fluxo de pessoas:	não há ocupação.
Atividades:	Desocupado.
Mobilidade:	13 andares, acesso interditado.

4.5. Unidades Tudo Fácil

Com o propósito de melhorar o atendimento e concentrar em um único local físico os serviços públicos mais demandados pelo cidadão, em 1998 foi lançada a primeira Unidade de atendimento presencial no Centro da cidade de Porto Alegre, chamada na época, de

Central de Serviços ao Cidadão, o Tudo Fácil Centro, todavia, encerrou suas atividades em março de 2020. Assim, está prevista para o 2º semestre de 2023, a abertura de uma nova Unidade Tudo Fácil em Porto Alegre no Centro Popular de Compras SPE Ltda.

Ainda na cidade de Porto Alegre, encontram-se em funcionamento as unidades da Zona Sul, inaugurada no ano de 2015 e da Zona Norte, aberta em 2022.

a. Características de uso

Prédio:	Tudo Fácil Zona Sul
Horário de funcionamento:	de seg. a sex. das 8h às 18h.
Fluxo de pessoas:	51 funcionários e 312 atendimentos diários.
Atividades:	Atendimento ao público.
Mobilidade:	1º andar, acesso interno.

Prédio:	Tudo Fácil Zona Norte.
Horário de funcionamento:	de seg. a sex. das 10h às 20h e sáb. das 10h às 14h.
Fluxo de pessoas:	79 funcionários e 1079 atendimentos diários.
Atividades:	Atendimento ao público.
Mobilidade:	3º andar – Bourbon Shopping Wallig

Prédio:	Tudo Fácil Centro
Horário de funcionamento:	Previsão de inauguração em 2023.
Fluxo de pessoas:	Em 2019: 81 funcionários e 3.712 atendimentos diários.
Atividades:	Atendimento ao público.
Mobilidade:	A ser instalada no 3º andar do Centro Popular de Compras SPE Ltda.