

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA PVH-01 E ÁREA 10 DO PORTO ORGANIZADO DE PORTO VELHO

LOCALIDADE: ESTRADA TERMINAL DOS MILAGRES, Nº. 400,
BAIRRO PANAIR
PORTO VELHO – RO

DATA BASE: OUTUBRO/2024

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. INTERESSADA

SOCIEDADE DE PORTOS E HIDROVIAS DO ESTADO DE RONDÔNIA - SOPH/RO, CNPJ 02.278.152/0001-86.

1.2. OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho o detalhamento das especificações técnicas das instalações e construções das edificações situadas nas áreas PVH-01 e 10 do Porto Organizado de Porto Velho.

1.3. ATIVIDADES BÁSICAS

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 01 de outubro de 2024, entre 07:30 hs e 13:30 hs;
- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados no local, onde se situa os bens.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.4. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este documento segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2. METODOLOGIA

Para a especificação técnica das construções, foi adotado o método conforme disposto na NBR 14.653-1/2019.

Ressalta-se que o presente documento não tem como objetivo a determinação dos valores das benfeitorias e edificações.

3. ÁREA PVH-01

A área designada como **PVH-01** está situada dentro do Porto Organizado, abarcando um total de **16.483 m²** e delimitada pelas seguintes coordenadas:

PONTOS	X	Y
P1	399175,83	9033068,80
P2	399191,43	9033090,07
P3	399212,89	9033112,94
P4	399218,43	9032842,61
P5	399218,43	9032842,61
P6	399229,08	9032946,55
P7	399234,33	9033129,49
P8	399243,18	9033132,97
P9	399252,10	9033094,34
P10	399266,57	9033025,12
P11	399280,64	9032882,88
P12	399280,76	9032969,17

P13	399284,73	9032889,45
P14	399287,77	9032897,06
P15	399289,00	9032922,04

Este espaço estratégico contempla um conjunto de edificações, a saber:

- ▶ Sede Administrativa Atual da SOPH;
- ▶ Oficina;
- ▶ Pátio Alfandegado.

Estas edificações, em conjunto, compõem um complexo dinâmico e multifuncional, estrategicamente posicionado, contribuindo significativamente para o desenvolvimento econômico e o fluxo comercial da região.

O posicionamento da área no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Via interna do porto;
- ▶ Bairro: Panair;
- ▶ Cidade: Porto Velho – RO.

Tratando-se de área situada em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Avenida dos Imigrantes;
- ▶ Necessário acessar a poligonal portuária.

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Operacionais;
- ▶ Padrão construtivo: Normal.

O local onde está situada a área é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: Rede de água potável, rede de energia elétrica e rede telefônica.

A área possui as seguintes características:

- ▶ Frente principal: Poligonal portuária;
- ▶ Formato do Lote: Irregular;
- ▶ Posição: Lote 150 – Quadra 501,
- ▶ Topografia: semi plana;
- ▶ Solo superficial: seco.

3.1. Sede Administrativa Atual

Foi construída nova sede administrativa em área subjacente ao Porto, por isso, a sede administrativa atual será desativada, ficando a área disponível para novos interessados em investir no setor portuário em área primária do Porto, com acesso ao Rio Madeira.

As características construtivas da edificação, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Construída Total: 896,31m²;
- ▶ Idade aparente: 20 anos.

3.1.1. *Área Externa Sede Administrativa Atual*

Ambiente com piso cerâmico na cor branca com rodapé cerâmico, com paredes pintadas na cor branco neve e azul, teto de gesso, madeira e pvc frisado nas cores branca e marrom, telha de fibrocimento com estrutura em madeira. Área permeável com vegetação aparente do tipo médio porte e vegetação rasteira.



Imagem externa da Sede Administrativa Atual

3.1.2. *Estacionamento Da Sede Administrativa Atual*

Ambiente com pavimentação de blocos de concreto intertravado extavado na cor cinza, vegetação do tipo rasteira, pintura e demarcações de vagas de estacionamento na cor amarela, com calçada de acesso a recepção e demais ambientes no interior da edificação.



Imagem externa do estacionamento da Sede Administrativa Atual

3.1.3. *Área Externa Sede Administrativa Atual*

Ambiente com pavimentação de blocos de concreto intertravado extavado na cor cinza com pinturas e demarcações de vagas de estacionamento na cor amarela e branca, calçada com acesso a sala da diretoria e demais ambientes no interior da edificação e vegetação de médio porte na área externa.



Imagem lateral externa do estacionamento da Sede Administrativa Atual

3.1.4. *Área Externa Sede Administrativa Atual*

Ambiente com piso intertravado na cor cinza com pinturas e demarcações de vagas de estacionamento na cor amarela e branca, calçada com acesso a

sala da diretoria e demais ambientes no interior da edificação e vegetação de médio porte na área externa.



Imagem lateral externa do estacionamento da Sede Administrativa Atual

3.1.5. Área Externa Sede Administrativa Atual

Ambiente com piso porcelanato cerâmico na cor cinza, com paredes pintadas na cor branco neve sem revestimento cerâmico, com estrutura de alvenaria de vedação e colunas de suporte para o telhado, com telha de fibrocimento e estrutura em madeira, com calha em aço galvanizado e janelas com moldura de madeira e vidro. Ainda com área externa e vegetação de pequeno porte.



Imagem lateral externa da Sede Administrativa Atual

3.2. Oficina

As características construtivas da edificação, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Construída Total: 508,85m²;
- ▶ Idade aparente: 20 anos.

3.2.1. Vista Aérea da Oficina

Oficina destinada para operações de apoio dentro do porto, com capacidade de estacionamento de máquinas e equipamentos (tratores, empilhadeiras, caminhão basculante e etc.)



Vista aérea da oficina e pátio alfandegado

3.2.2. Vista Externa Posterior Da Oficina

Área externa da parte posterior da oficina, com pavimento por bloquetes intertravados, dispendo de tanque, bombas d 'água de alta pressão e uma rampa de concreto para limpeza e manutenção dos veículos.



Vista externa posterior da oficina

3.3. Pátio alfandegado

As características construtivas da edificação, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Construída Total: 5.648 M²;
- ▶ Idade aparente: não se aplica.

3.3.1. Vista Aérea do Pátio

Área com 5.648 m², destinado para operação portuária, sem edificação construída atualmente, com pavimento asfáltico defeituoso em mais de 50% da área.



Vista aérea do pátio alfandegado

4. ÁREA 10

A área designada como **10** está situada dentro do Porto Organizado, abarcando um total de **6.054 m²** e delimitada pelas seguintes coordenadas:

PONTOS	X	Y
P1	399135,67	9033173,33
P2	399216,34	9033115,61
P3	399212,89	9033112,94
P4	399191,43	9033090,07
P5	399175,83	9033068,80
P6	399102,66	9033109,24
P7	399109,14	9033118,37
P8	399118,36	9033143,00
P9	399116,36	9033144,41

P10	399135,67	9033173,33
-----	-----------	------------

Este espaço estratégico contempla um conjunto de edificações, a saber:

- ▶ Armazém de carga geral;
- ▶ Sala e armazém pequeno.

Estas edificações, em conjunto, compõem um complexo dinâmico e multifuncional, estrategicamente posicionado, contribuindo significativamente para o desenvolvimento econômico e o fluxo comercial da região.

O posicionamento da área no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Via interna do porto;
- ▶ Bairro: Panair;
- ▶ Cidade: Porto Velho – RO.

Tratando-se de área situada em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Avenida dos Imigrantes;
- ▶ Necessário acessar a poligonal portuária.

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Operacionais;
- ▶ Padrão construtivo: Normal.

O local onde está situada a área é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: Rede de água potável, rede de energia elétrica e rede telefônica.

A área possui as seguintes características:

- ▶ Frente principal: Poligonal portuária;
- ▶ Formato do Lote: Irregular;
- ▶ Posição: Lote 150 – Quadra 501,
- ▶ Topografia: semi plana;
- ▶ Solo superficial: seco.

4.1. Armazém de carga geral

As características construtivas da edificação, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Construída Total: 1.243,12 m²;
- ▶ Idade aparente: 20 anos.

4.1.1. Vista Frontal Do Armazém De Cargas

Armazém de cargas gerais, destinados a operações portuárias, com pavimentação externa de bloquetes intertravados, pavimento interno em concreto rígido, construído em estrutura de concreto, com portões de entrada e saídas de caminhões de grande porte.



Vista aérea do armazém

4.1.2. *Vista Posterior Do Armazém De Cargas*

Docas do armazém de cargas gerais, sinalizados com guidas de acesso por meio fio, em metal galvanizado, para operações carregamento e descarregamento de cargas.



Acesso principal do armazém

4.2. Sala e armazém pequeno

As características construtivas da edificação, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Sala: 95,99m²;
- ▶ Área Armazém Pequeno: 188,72m²;
- ▶ Área Construída Total: 284,71m²;
- ▶ Idade aparente: 20 anos;

4.2.1. Vista Frontal da sala

Edificação com piso de concreto queimado no exterior, no estacionamento piso intertravado sextavado, com paredes pintadas com tinta acrílica da cor branco e cinza, portas e janelas com molduras de alumínio e perfis de vidro, com telha de fibrocimento e estrutura de madeira.



Imagem Externa da Sala

4.2.2. *Vista Lateral da Sala e Armazém Pequeno*

Edificações com piso de concreto queimado no exterior da edificação, no estacionamento piso intertravado sextavado, com paredes pintadas com tinta acrílica da cor branco e cinza, com portas e janelas com molduras em ferro e perfis de vidro, telha de fibrocimento com estrutura em madeira e luminárias de sobrepor na parede. Ambiente em alvenaria de vedação com telha de alumínio ondulada e estrutura metálica em arco e portão metálico pintado com tinta acrílica da cor azul.



Imagem da Lateral Externa da Sala e Armazém Pequeno

4.2.3. *Vista Posterior do Armazém Pequeno*

Edificação com piso de concreto queimado no exterior, com pavimentação no estacionamento de piso intertravado sextavado, com paredes pintadas com tinta acrílica da cor branco e cinza, com portas e janelas com molduras em ferro e perfis de vidro, telha de fibrocimento com estrutura em madeira e luminárias de sobrepor na parede. Ambiente em alvenaria de vedação com telha de alumínio ondulada com estrutura metálica em arco e portão metálico pintado com tinta acrílica da cor azul, com área permeável e vegetação de médio porte.



Imagem Externa do Armazém Pequeno

5. ENCERRAMENTO

5.1. Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia,

do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.2. Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Porto Velho, 07 de outubro de 2024.

Leucimar Alves de Menezes
Engenheiro Civil - CREA-RO 17.836D-RO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia