

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

INTERESSADO: CLARIPEL – INDÚSTRIA DE PAPÉIS E EMBALAGENS LTDA

CNPJ – 11.392.516/0001-45

RESPONSÁVEL PELA EMPRESA: PATRÍCIA ROVAROTTO SECUNDINO

PROPRIETÁRIO: CLARIPEL – INDÚSTRIA DE PAPÉIS E EMBALAGENS LTDA

OBJETIVO: Vistoria em instalações industriais

TIPO DO IMÓVEL: Indústria de fabricação de papeis – Massa falida da empresa
COMAPA

LOCAL DO IMÓVEL: RUA 9 – JC – Jardim Maria Cristina

CEP 13505-519 – Rio Claro - SP

DATA DO LAUDO: 07 de janeiro de 2010.

Características gerais

O imóvel em referência se trata de um conjunto de prédios com características industriais e instalações próprias para a fabricação de papéis, atualmente desativados, onde funcionou por muitos a empresa COMAPA, sendo que atualmente verifica-se que estão sendo realizadas obras de recuperação das instalações físicas e instalação de novos equipamentos.

Situado no bairro Jardim Maria Cristina, neste Município e Comarca de Rio Claro, distante cerca de 5.000 metros do centro da cidade. A Indústria se localiza nas margens do rio Corumbataí.

Identificação das Benfeitorias

Para facilitar a identificação, os prédios e demais benfeitorias serão enumerados em imagem aérea, de acordo com as diferentes épocas de construção. Na realidade, grande parte dos prédios é interligada, formando a área maior de produção. Há blocos separados para processamento de matéria prima, administração, sanitários e tratamento de resíduos.



Imagem 1 – Vista geral do imóvel com numeração dos blocos Construtivos

- | | |
|---|---|
| 1 – Galpão | 5 a 12 – Galpões produção |
| 1A - Vestiários | 6A – Construções auxiliares/cabine de força |
| 2 – Galpões caldeiras | 7A– Anexos |
| 3 – Reservatórios tratamento | 13 – Escritório |
| 4 – Galpões processamento matéria Prima | 14 – Tratamento de resíduos |
| | 15 - Portaria |

1 - Galpão

Piso concreto, cobertura de aço galvanizado estilo shed sobre estrutura metálica e pilares pré-moldados de concreto; fechamento em blocos de concreto, pé direito de 6m, instalações elétricas, iluminação fluorescente em bom estado de conservação.

1A - Vestiário

Piso cerâmico, laje revestimento cerâmico a meia altura, alguns revestimentos soltos/quebrados, instalações hidráulicas e elétricas em estado regular, necessitando manutenção.

2 - Galpões Caldeiras

Coberturas de telha de aço galvanizado em arco, estrutura metálica, piso de concreto, duas caldeiras instaladas, apenas uma em condições de funcionamento. Instalações hidráulicas e elétricas comprometidas.

3 - Reservatórios

Um reservatório em concreto e dois reservatórios metálicos, destinados ao tratamento de água da produção e estado regular de conservação.

4 - Galpão

Cobertura telha aço galvanizado em arco, estrutura metálica, piso de concreto, uma guarita, três processadores de matéria

prima, sendo um em concreto. Instalações hidráulicas e elétricas comprometidas necessitando de reparos.

5 - Galpão

Estrutura de madeira e metálica, piso de concreto. Instalação antiga, atualmente em reformas para instalação de novo equipamento. Todas as instalações hidráulicas e elétricas foram danificadas e atualmente estão sendo reparadas na sua totalidade.

7 – Galpão

Prédio de construção antiga com piso de concreto, cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias de ferro instalações incompletas, com tanques para preparo e tratamento de matéria prima. As instalações hidráulicas e elétricas foram danificadas (furtadas) necessitando serem refeitas.

7 A – Construções auxiliares

Prédios destacadas do corpo principal, incluindo cabine de força. Prédios antigos com a cobertura em mau estado de conservação e cabine de força desativada. Anexo ao prédio 7, cobertura de fibrocimento tipo kalhetão com elementos vazados.

8 – Galpão

Atualmente em reformas e ampliação para colocação de maquinário. As obras compreendem a construção de bases, instalação de equipamentos e nova cobertura metálica em arco, além do refazimento de todas as instalações elétricas e hidráulicas que estavam danificadas.

9 - Galpão

Estruturas metálicas em arco, piso de concreto. Atualmente desativado, servindo de depósito para equipamentos abandonados. Instalações elétricas totalmente comprometidas (furtadas).

10 – Galpão

Estrutura de madeira com mezanino destinado a escritório e vestiário improvisado. Instalações elétricas totalmente comprometidas (furtadas).

11- Galpão

Cobertura de fibrocimento sobre estrutura de madeira, com dependência para almoxarifado, forrada em madeira delimitada com divisórias internas. Instalações elétricas totalmente danificadas.

12 – Galpão

Cobertura de aço galvanizado sobre estrutura metálica, piso de concreto com rampa de acesso na frente. Instalações elétricas danificadas (furtadas)

13 – Escritório

Construção em alvenaria, piso cerâmico, cobertura com telhas cerâmicas, esquadrias de ferro. Instalações elétricas e hidráulicas em estado ruim de conservação.

14 – Sistema de Tratamento de Resíduos.

Tanques desativados e tubulações totalmente deterioradas. Instalações inapropriadas para uso. Necessitam de reforma significativa.

15 - Portaria

Cobertura em arco – telhas galvanizadas, com compartimento inacabado em alvenaria, sem esquadrias, pintura e instalações em geral.



Imagem 2 – Vista aérea do imóvel

Documentação Fotográfica



Foto 1 – Vista da portaria



Foto2 – Vista externa galpão 1



Foto 03 - Vista interna – Galpão 1



Foto 04- Vista Galpão 1 – maquinário



Foto 05 – Vista do galpão 1 – instalações



Foto 6 – Vista externa : lado direito- Galpão 1; esquerdo vestiários



Foto 7 – Vista externa dos vestiários



Foto 8 – Entrada vestiários



Foto 9 – Interior vestiários



Foto 10 – Vista externa dos galpões 2 (cadeiras)



Foto 11 – Vista mais aproximada - galpão caldeiras



Foto 12 – Vista em detalhe de uma das caldeiras (em recuperação)



Foto 13 – Vista em detalhe de uma das caldeiras (Abandonada)



Foto 14 – Vista de outro ângulo dos galpões das caldeiras



Foto 15 – Vista dos reservatórios e tanques de tratamento de água



Foto 16 – Vista dos reservatórios



Foto 17 – Vista de guarita



Foto 18 – Equipamentos de preparação de matéria prima



Foto 19 – Detalhe de equipamento danificado e imprestável



Foto 20 – Motores abandonados e inoperantes



Foto 21 – Equipamentos abandonados e danificados



Foto 22 – Obra para novas instalações



Foto 23 – Galpão em reformas



Foto 24– Instalação de novo equipamento



Foto 25 – Vista de novo equipamento



Foto 26 – Prédio em recuperação



Foto 27– Vista externa – deterioração dos prédios



Foto 28– Detalhes da foto anterior: prédios abandonados



Foto 29– Vista externa: ao fundo prédio de cabine de força

Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA nº 060.118.762-0 – MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 30– Vista externa da cabine de força



Foto 31 – Vista do interior de cabine de força: Instalações abandonadas



Foto 32 – Vista de equipamento de preparação de matéria prima - comprometido



Foto 33 – Interior de galpão



Foto 34 – Interior de galpão: instalações deterioradas



Foto 35 – Vista do interior de galpão



Foto 36– Vista do interior de galpão: recuperação de tubulações



Foto 37 – Vista externa dos prédios e antigas tubulações

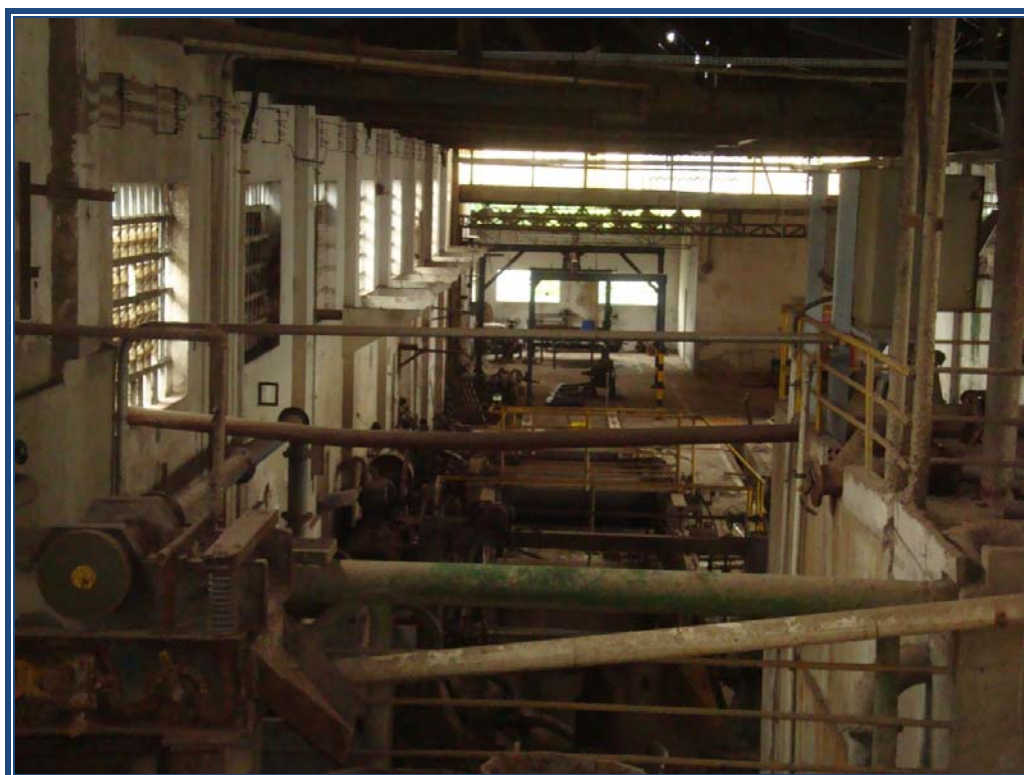


Foto 38 – Vista do interior de galpão: instalações precárias



Foto 39 – Vista de passagem interna entre galpões – equipamentos em fase de recuperação



Foto 40 – Condições externas do galpão (sem manutenção) e sucata existente



Foto 41 – Vista externa em que aparece uma nova construção (estrutura em arco)



Foto 42 – Vista externa em outro ângulo da nova edificação



Foto 43 – Detalhes da nova edificação



Foto 44 – Vista geral do galpão totalmente danificado, sem telhas.



Foto 45 – Vista geral do novo maquinário e parte do galpão descoberto



Foto 46 – Instalação de novo equipamento em andamento



Foto 47 – Vista de galpão abandonado e sucatas existentes



Foto 48 – Instalações deterioradas



Foto 49 – Vista de interior de galpão: equipamentos abandonados



Foto 45 - Equipamento e peças em desuso



Foto 46 – Antigo equipamento sem condições de uso



Foto 47 – Detalhes do equipamento sem condições de uso



Foto 48 – Vista do interior de galpão com equipamentos sem condições de uso



Foto 49 – Detalhe de antigo equipamento



Foto 50 – Interior de galpão – problemas na cobertura



Foto 51 – Interior de galpão – estado ruim e peças abandonadas



Foto 52 – Apêndice de prédio: equipamento em desuso



Foto 53 – Interior do prédio: escritório improvisado



Foto 54 – Interior das instalações improvisadas

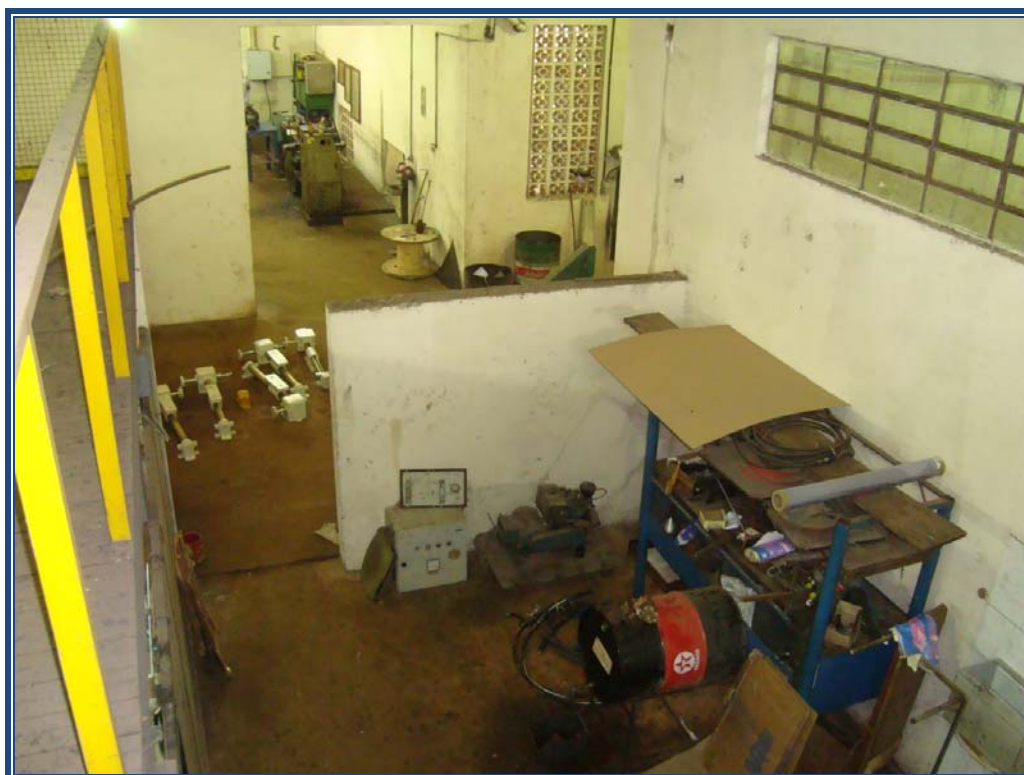


Foto 55 – Vista do interior do escritório



Foto 56 – Moveis equipamento de escritório obsoletos e deteriorados



Foto 57 – Equipamentos e materiais abandonados e danificados



Foto 58 – Quadro de comando abandonado e deteriorado



Foto 59 – Tanque de tratamento de resíduos sem condições de uso adequado



Foto 60 – Tanque para tratamento de resíduos – tubulações comprometidas



Foto 61 – Sistema para tratamento de resíduos obsoleto



Foto 62 – Vista de tanque abandonado



Foto 63 – Detalhes do sistema de tratamento de resíduo - deterioração



Foto 64 – Detalhe tratamento de resíduos – estado ruim



Foto 65 – Vista exterior de prédio de produção – sem manutenção



Foto 66 - Vista do exterior de prédio de escritórios e administração



Foto 67 – Vista de entrada do escritório – sem manutenção



Foto 68 – Vista do escritório abandonado

Conclusão

Na vistoria realizada no local, verificou-se que os prédios foram construídos sem planejamento e de acordo com a necessidade de expansão da fábrica. Existem construções muito antigas com mais de 50 anos e de forma geral pode-se inferir que o imóvel em questão e suas instalações encontram-se em situação bastante precária.

Nota-se a existência de muitos equipamentos abandonados e tubulações e instalações avariadas e incompletas. Os prédios necessitam de reparos gerais, incluindo melhoria em suas infra-estruturas e principalmente em suas coberturas (telhamento) que estão em grande parte comprometidas.

Conclui-se, portanto, que, na atual situação, não há condições adequadas para produção. É necessária também a adequação das instalações prediais e de produção, bem como, as relativas a tratamento de resíduos, às normas de segurança do trabalho, combate a incêndio e ambientais.

Em síntese podemos enumerar os seguintes itens necessários a recuperação dando condições objetivando o início das atividades produtivas a referida unidade fabril:

- Instalação de novos equipamentos, inclusive a substituição da maior parte dos motores;
- Revisão nas coberturas em geral – infiltração, corrosão, sistemas de escoamento (calhas, condutores, etc.);
- Troca e instalação da iluminação;
- Revisão geral de tubulações;
- Recuperação e adequação de vestiários e refeitório a realidade atual;
- Pintura e proteção a corrosão em casos possíveis;
- Novas instalações elétricas, fiação transformadores, quadros e painéis de controle;
- Sistemas de captação e tratamento de água;
- Tratamento de resíduos;
- Sistemas de proteção e combate a incêndio;
- Limpeza externa;
- Instalação de novos maquinários, recuperação de equipamentos e tubulações;
- Construção e/ou reforma de prédios ;
- Aprovação de projetos e obtenção de licenças de funcionamento perante os órgãos competentes;

Durante a vistoria, observou-se que alguns desses itens já vem sendo realizados como, por exemplo: a instalação de novos equipamentos, recuperação de antigos, adequação das construções e reparação das instalações.

Encerramento

O presente Laudo de Vistoria Técnica expedido consta de 49 (quarenta e nove) folhas impressas e rubricadas, sendo esta datada e assinada por este profissional.

Rio Claro, 07 de janeiro de 2010.

Rogério Eduardo Ferreira
Engenheiro Civil
CREA 060.118.762-0/SP