



Piracicaba, 15 de janeiro de 2025

**Assunto: Envio de Relatório de Vistoria – Prédio do Núcleo do Parque Tecnológico de Piracicaba (PTP)**

**Ilmo. Sr. Prefeito de Piracicaba - Hélio Zanatta e Ilma. Sra. Secretária de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio de Piracicaba Thaís Fornicola**

Encaminho para sua plena ciência e análise o **Relatório de Vistoria do Prédio do Núcleo do Parque Tecnológico de Piracicaba (PTP)**, elaborado pela equipe de gestão do Instituto Pecege, entidade responsável pela administração do PTP. Este relatório detalha as condições prediais encontradas nas primeiras semanas de gestão do Parque, evidenciando as demandas críticas de manutenção que impactam diretamente o funcionamento do espaço e operação competitiva das empresas instaladas. Conforme o relatório (Abaixo destacado), identificamos diversas situações permanentes e urgentes que precisam de intervenção imediata, principalmente em relação a questões de infraestrutura, elétrica/TI, hidrossanitárias e segurança. A governança do PTP ainda está em processo de estruturação e, portanto, a gestão atual precisa do apoio da administração municipal para buscar meios de atender às necessidades estruturais mais urgentes do imóvel.

Considero importante compartilhar essas informações com a Administração Municipal, para que possamos apoiar o processo de diligência com o APLA ( Entidade Gestora Anterior), a fim de planejar e priorizar as ações necessárias, garantindo a continuidade das operações das empresas residentes no Núcleo e evitando prejuízos futuros à esta política pública prioritária na pasta, reconhecendo que nosso Parque Tecnológico desempenha papel fundamental no ecossistema de inovação de Piracicaba, e assegurar condições adequadas de operação é essencial para o desenvolvimento do nosso território e economia.

Atenciosamente,

**Pedro Chamochumbi**

Diretor-Presidente do Parque Tecnológico de Piracicaba (PTP)

Entidade Gestora – Instituto Pecege

[chamochumbi@pecege.com](mailto:chamochumbi@pecege.com)

# RELATÓRIO DE VISTORIA – PRÉDIO DO NÚCLEO DO PARQUE TECNOLÓGICO DE PIRACICABA (PTP)

**Período da Vistoria:** 01/12/2025 - 15/-1/2026

**Local:** Prédio do Núcleo – Parque Tecnológico de Piracicaba (PTP)

**Responsável:** Pedro Chamocho – Diretor-Presidente do PTP

---

## 1) Objetivo da vistoria

Registrar, de forma descritiva, as condições encontradas no Prédio do Núcleo do PTP, incluindo ocorrências de vazamento/infiltração, condições prediais, situação elétrica/TI, riscos físicos e condições dos banheiros coletivos e do auditório.

## 2) Situação geral observada no Núcleo do PTP

Durante a vistoria, constatou-se um quadro de degradação predial relevante, com recorrência de goteiras e infiltrações em áreas ocupadas por empresas, falhas de escoamento e drenagem, sinais de corrosão em elementos do edifício, além de problemas hidrossanitários (banheiros) e pontos críticos em instalações elétricas e infraestrutura de TI, inclusive com risco potencial associado à má instalação e comprometimento de equipamentos.

Conforme verificação in loco realizada ao longo deste mês de dezembro de 2025, apresenta-se a seguinte situação:

### a) Esquadrias metálicas, chapas perfuradas e canaletas de águas pluviais

As esquadrias metálicas externas e internas das fachadas, as chapas perfuradas horizontais (componentes da fachada) e as canaletas de captação de águas pluviais demandam serviços pontuais de serralheria, aplicação de produto bloqueador de oxidação e, posteriormente, pintura com fundo anticorrosivo e tinta esmalte, com mínimo de 2 (duas) demãos para completa cobertura da superfície.

### b) Portas e ferragens (fachada)

As portas, fechaduras, dobradiças e ferrolhos das portas internas e da fachada estão comprometidos e exigem serviços de regulagem, manutenção e substituição.

### c) Vidros nas fachadas – risco de deslocamento

Apesar de ser observada manutenção recente, foram identificados vidros mal encaixados, com possibilidade de deslocamento nas fachadas do prédio.

### d) Calafetação dos vidros (externa e interna)

Foi indicada a necessidade de revisão e substituição da massa de calafetação (externa e interna) dos vidros das fachadas.

### e) Muretas do entorno do estacionamento – repintura

Necessidade de repintura das muretas do entorno do estacionamento, com aplicação de fundo preparador (para aderência entre tinta existente e nova) e posterior pintura com material acrílico, com mínimo de 2 (duas) demãos.

### f) Condensadoras de ar-condicionado – protocolo operacional

Necessidade de definição de protocolo para posicionamento, ligação e desligamento das condensadoras dos aparelhos de ar-condicionado utilizados pelas empresas incubadas no Núcleo.

### **g) Controle de acesso – robôs/interfones**

Necessidade de manutenção e pintura dos equipamentos de controle de entrada e saída (“robôs”/interfones) utilizados por usuários e visitantes do Núcleo.

## **3) Registros críticos do imóvel**

### **3.1 Cobertura, telhado, calhas, cochos, escoamento e drenagem**

- Problemas de vazamento e infiltração em diversos pontos da edificação, decorrentes de falhas no sistema de cobertura, incluindo caimento comprometido e corrosão.
- Calhas e cochos comprometidos, com prejuízo ao correto escoamento.
- Escoamento e drenagem do prédio deficientes, com evidências de acúmulo de água em pontos específicos.
- Goteiras permanentes atingindo áreas internas de empresas instaladas no Núcleo.

### **3.2 Estanqueidade e vedação (piso, paredes, esquadrias e vidros)**

- Vedação de piso e paredes comprometida, agravando a entrada e permanência de umidade.
- Vidros tortos/empenados e sem vedação hidráulica, permitindo passagem de água/umidade.

### **3.3 Estrutura e conservação geral**

- Estrutura metálica enferrujada, suja e em péssimo estado de conservação, com sinais evidentes de degradação.
- Águas acumuladas sob a escada de acesso ao piso inferior.

### **3.4 Instalações elétricas e infraestrutura de TI**

- Sistema elétrico com problemas em alguns pontos (instabilidade e não conformidades observadas durante a vistoria).
- Rack (servidor) e switches comprometidos, mal instalados, com condição considerada insegura e potencial risco de superaquecimento/incêndio.
- Necessidade de substituição de disjuntores em empresas onde foi constatada instabilidade.

### **3.5 Riscos físicos e segurança**

- Ralos quebrados, com risco de acidentes (tropeços/quedas), especialmente em áreas de circulação.

### **3.6 Banheiros coletivos e banheiros do auditório (condição hidrossanitária)**

- Mau cheiro permanente nos banheiros do auditório.
- Vazamento e infiltração de água do banheiro do auditório atingindo o Hub Piracicaba.
- Sistema de esgoto comprometido nos banheiros coletivos (com sinais e ocorrências compatíveis com falhas de funcionamento e necessidade de manutenção).

### **3.7 Auditório**

- Falhas no forro e desconforto acústico como fator crítico
- Cadeiras comprometidas
- Projetores muito antigos (ainda com sistema de vídeo VGA)

#### **4) Manutenção urgente em banheiros (lista conforme vistoria)**

##### **4.1 1º Banheiro Feminino**

- Trocar 2 sifões de privada
- Trocar 6 sifões das pias
- Trocar 3 lâmpadas
- Ajustar 4 portas que batem no vaso
- 1 saboneteira

##### **4.2 2º Banheiro Feminino (final do corredor)**

- Trocar 4 lâmpadas
- Regulagem de válvula
- Trocar 1 válvula Hydra
- Trocar 3 assentos de privada

##### **4.3 2º Banheiro Masculino (final do corredor)**

- Trocar 6 lâmpadas
- Trocar 1 tampa do vaso
- Trocar 1 válvula
- Trocar 1 sifão do vaso

##### **4.4 1º Banheiro Masculino**

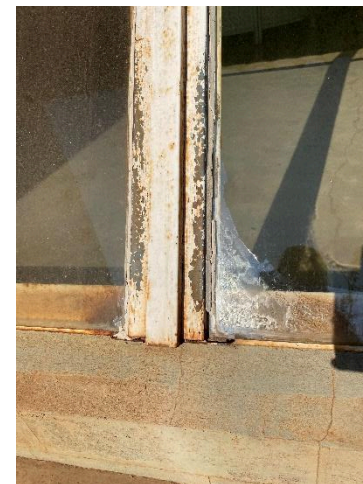
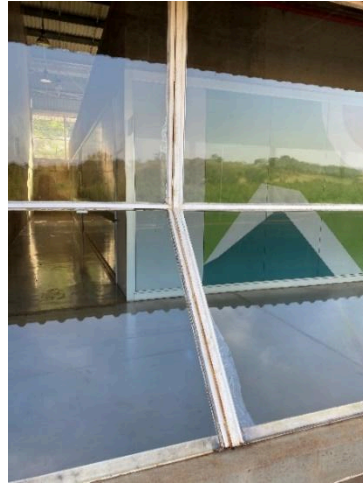
- Trocar 4 lâmpadas
- Trocar 1 válvula Hydra
- Trocar 1 tampa do vaso

#### **5) Observações finais**

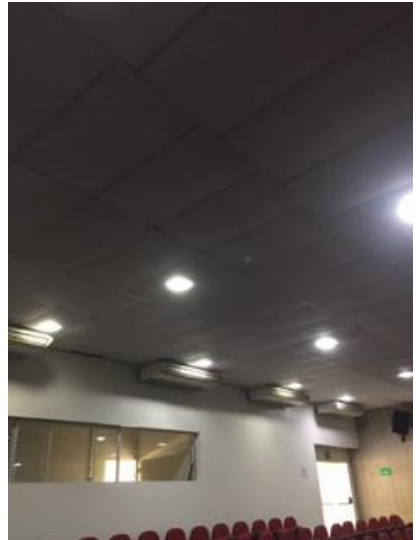
O Prédio do Núcleo do PTP apresenta condições simultâneas que impactam diretamente a operação:

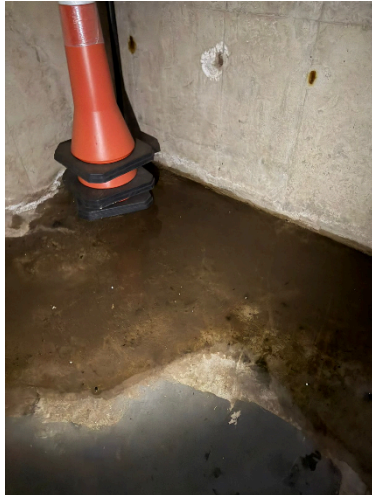
- Umidade recorrente e goteiras em áreas internas (inclusive empresas), associadas a falhas de cobertura/calhas/drenagem;
- Conservação comprometida, com corrosão em estrutura metálica e vedação deficiente;
- Condições críticas em elétrica/TI, com equipamentos e instalação inadequados e potencial risco associado;
- Condições sanitárias inadequadas em banheiros, com mau cheiro persistente, falhas de esgoto e infiltração atingindo o Hub Piracicaba.

**Fotos da situação do Imóvel do Núcleo do PTP - Dezembro de 2025/janeiro de 2026**











Reiteramos nossa consideração, reforçando o compromisso com a segurança, a continuidade operacional e a preservação do patrimônio público, permanecendo à disposição para os encaminhamentos e tratativas necessárias.

Atenciosamente,

**Pedro Chamochumbi**

Diretor Presidente do Parque Tecnológico de Piracicaba (PTP)  
Entidade Gestora – Instituto Pecege

[chamochumbi@pecege.com](mailto:chamochumbi@pecege.com)