

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

AGOSTO DE 2021

REFERÊNCIAS CADASTRAIS

Cliente Prefeitura Municipal de Pouso Alegre

Localização Pouso Alegre, MG.

Título Plano de Manutenção Predial

Contato Zairiane Cerqueira

E-mail Fcerqueira.zairi@gmail.com

Líder do projeto Flávia Cristina Barbosa

Coordenador Denis de Souza Silva

Projeto/centro de custo 194/2020

Data do documento 27/08/2021

Elaborador/Autor	Flávia Cristina Barbosa	Engenheira Civil
Verificador/Aprovador	Denis de Souza Silva	Coordenador do projeto

Isenção de Responsabilidade:

Este documento é confidencial, destinando-se ao uso exclusivo do cliente, não podendo ser reproduzido por qualquer meio (impresso, eletrônico e afins) ainda que em parte, sem a prévia autorização escrita do cliente.

EQUIPE TÉCNICA

Responsável Técnico – Coordenação

Denis de Souza Silva Engenheiro Hídrico	Denis de Souza Silva	Assinado de forma digital por Denis de Souza Silva Dados: 2022.10.11 12:49:03 -03'00'
Nº CREA: MG-127.216/D	Nº ART: MG20210531528	

Responsável Técnico – Projeto Civil

Flávia Cristina Barbosa Engenheira Civil	Flávia Cristina Barbosa	Assinado de forma digital por Flávia Cristina Barbosa Dados: 2022.10.11 12:48:30 -03'00'
Nº CREA: MG-187.842 /D	Nº ART: MG20210529428	

Elaboração

Bianca Baruk Rosa	Gerente do projeto
Diego Moutinho	Engenheiro Civil
Felipe Guimarães	Engenheiro Civil
Mara Lucy Aparecida da Silva	Engenheira Civil
Luciano Bonafé	Engenheiro Civil
Pedro Henrique Justiniano	Engenheiro Civil
Thais Coimbra	Engenheira Civil
William Baradel	Engenheiro Civil
Pedro Costa	Engenheiro Mecânico
André Carnevalli	Desenhista
Bruno Rezende	Desenhista
Gabriel Pereira	Desenhista
Flávio Leite	Desenhista
Rafael de Oliveira	Desenhista
Willian Tobias	Desenhista

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENDEREÇO	1
3. INFORMAÇÕES.....	1
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	2
5. MANUTENÇÃO CORRETIVA.....	15
5.1. ESTRUTURA E COBERTURA	15
5.2. HIDROSSANITÁRIO E PLUVIAL.....	16
5.3. ELÉTRICO	17
6. MANUTENÇÃO PREVENTIVA	19
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	22

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Gravidade dos riscos em uma edificação	15
Tabela 2 - Índice de riscos estruturais e na cobertura	15
Tabela 3 - Índice de riscos hidrossanitários e pluviais.....	17
Tabela 4 - Índice de riscos elétricos	18
Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva	18
Tabela 6 - Período para manutenção preventiva das estruturas	19
Tabela 7 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário	20
Tabela 8 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico.....	21

1. INTRODUÇÃO

Este relatório tem como objetivo fornecer as orientações e os procedimentos necessários para a realização da manutenção corretiva e preventiva da edificação.

A manutenção corretiva é a forma de reparar os elementos da edificação de modo a garantir a segurança do prédio e das pessoas. Os critérios de avaliações foram gerados após a vistoria da edificação, conforme apresentado no relatório fotográfico (item 4).

Os planos de manutenções preventivas foram criados para que as edificações possam ser monitoradas periodicamente, diminuindo a necessidade de grandes reformas. Os mesmos são elaborados para um planejamento anual, devendo ser utilizados nas edificações que foram construídas ou recém reformadas com inauguração em menos de 2 anos. Através da elaboração de um roteiro prático encontra-se um checklist para orientar nas manutenções preventivas.

Durante a manutenção, se a empresa contratada analisar e concluir que a patologia tem causas estruturais ou de situações específicas a anomalia deverá ser repassada para a secretaria e não se deve realizar a manutenção, pois deverá ser desenvolvido um projeto executivo.

2. ENDEREÇO

Rua São José, N° 376, Bairro São José.

3. INFORMAÇÕES

O Departamento de Habitação é uma edificação com acesso restrito e de responsabilidade da Secretaria de Políticas Sociais. A edificação é construída em concreto armado com alvenaria convencional, a cobertura em telha cerâmica e as esquadrias em madeira, ferro e vidros.

No dia 22 de setembro de 2021 no período da tarde foi realizada uma vistoria na edificação, com o intuito de identificar as necessidades de manutenção apresentadas neste documento. Durante a visita houve o acompanhamento de uma funcionária.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 - Fachada do Departamento de Habitação.

Fonte: Autoria própria.

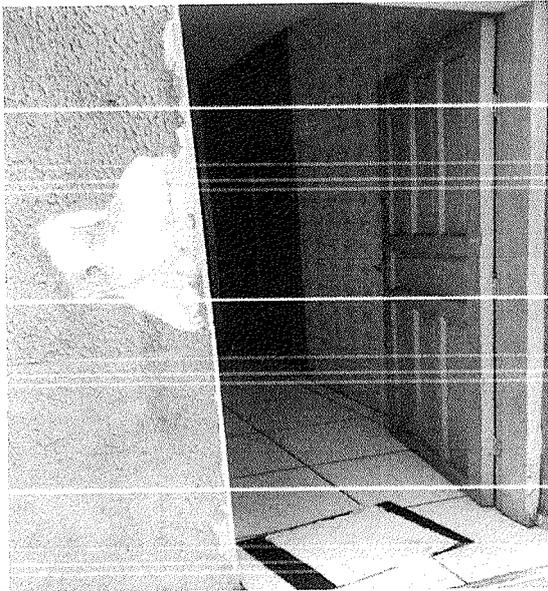


Figura 2 – Acabamento danificado na área externa.

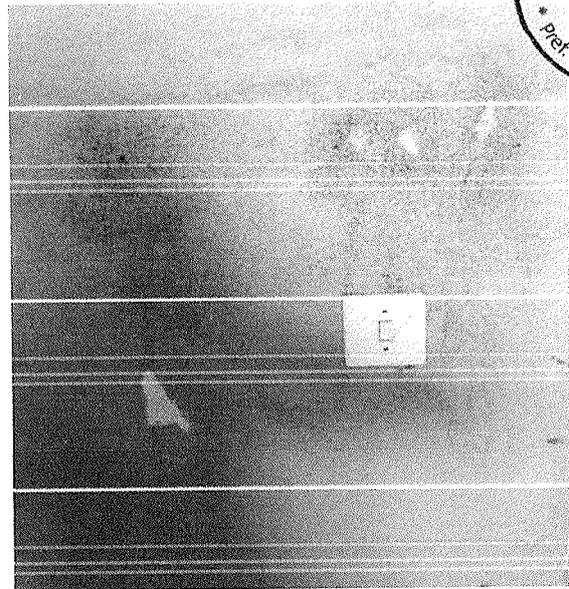


Figura 3 – Acabamento danificado na sala de espera.

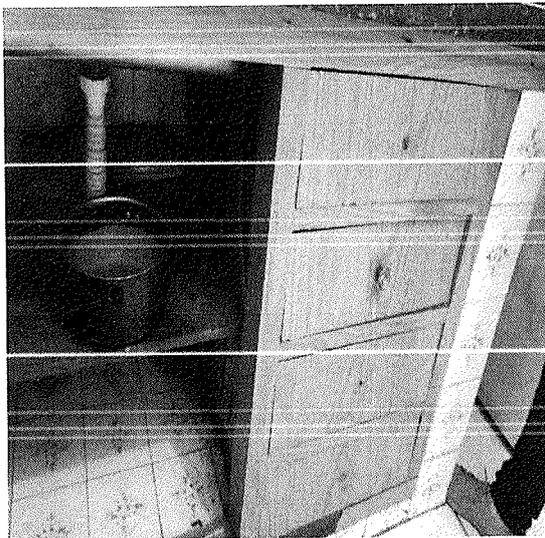


Figura 4 – Balcão em mau estado de conservação.

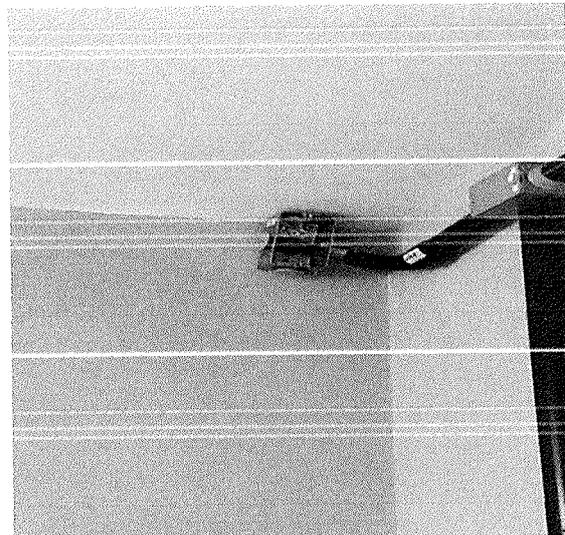


Figura 5 – Condulete sem proteção.

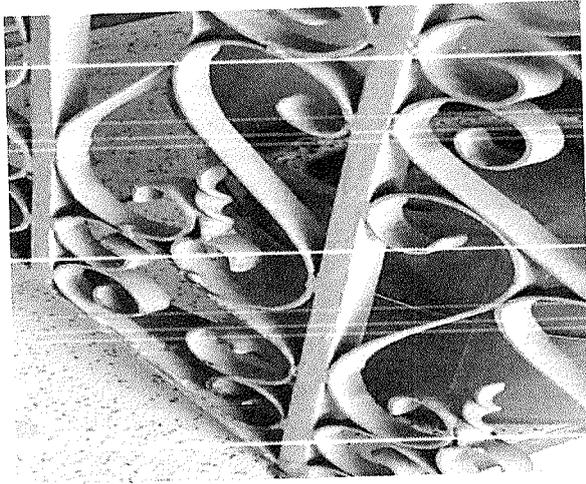


Figura 6 – Corrimão enferrujado.

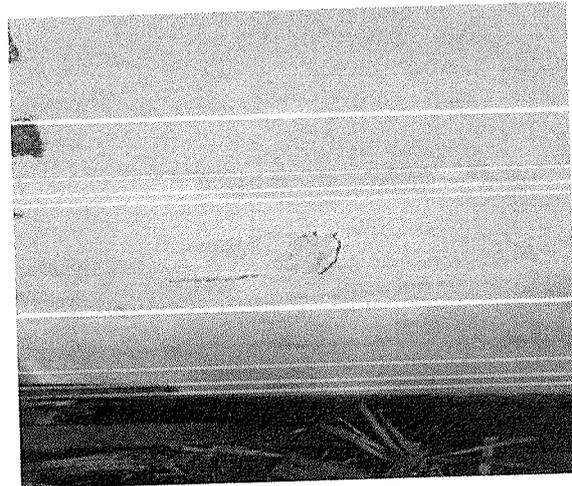


Figura 7 – Descascamento da pintura no depósito.



Figura 8 – Estufamento da pintura na laje.

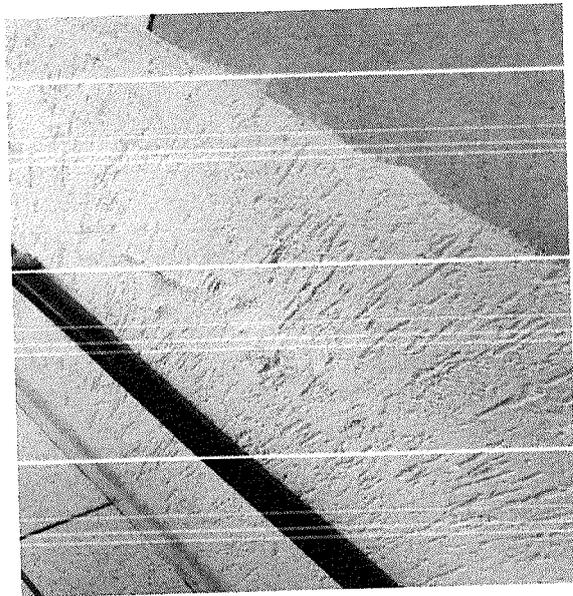


Figura 9 – Estufamento do grafiato na recepção.



Figura 10 – Estufamento do grafiato na sala de arquivos.

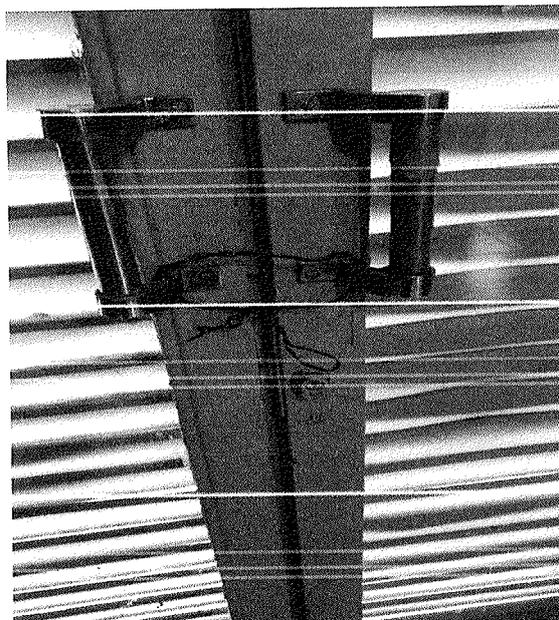


Figura 11 – Fechadura danificada.

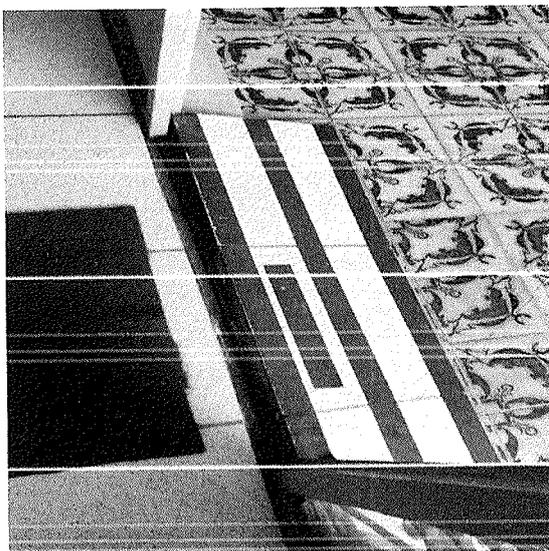


Figura 12 – Ferrugem na porta da recepção.

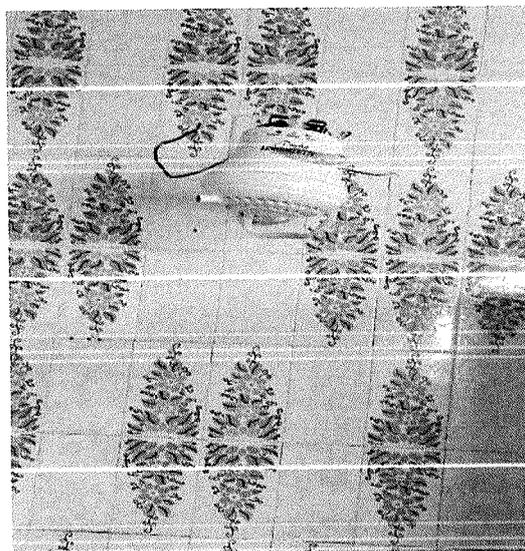


Figura 13 – Fiação exposta e chuveiro danificado.

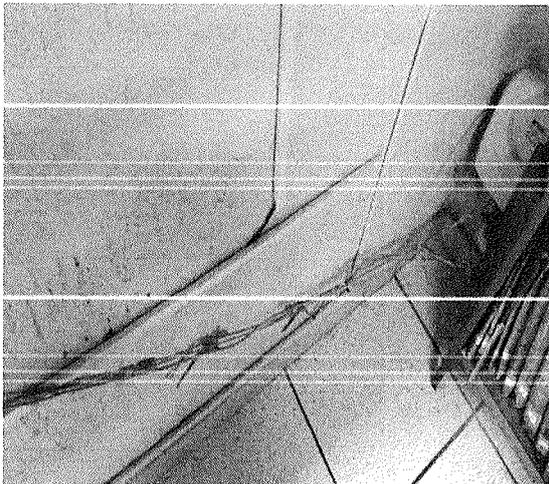


Figura 14 – Fiação exposta na sala de arquivos.

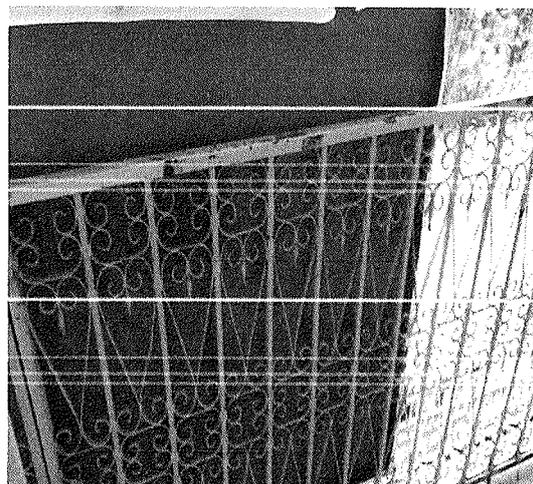


Figura 15 – Grades em mau estado de conservação.



Figura 16 – Infiltração.



Figura 17 – Infiltração no depósito.

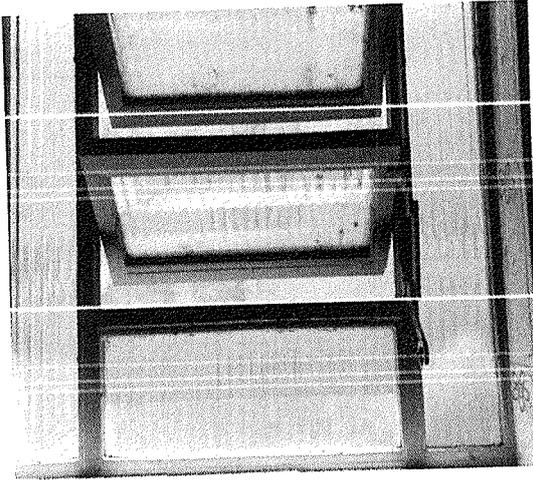


Figura 18 – Janela em mau estado de conservação – Banheiro 2.



Figura 19 – Janela em mau estado de conservação – Recepção.

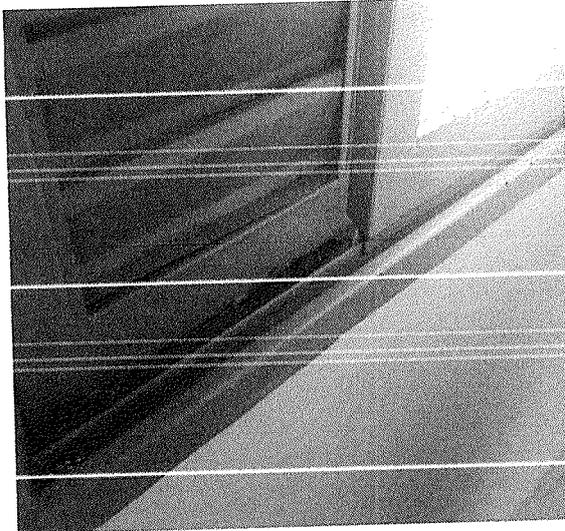


Figura 20 – Janela em mau estado de conservação – Sala 1.

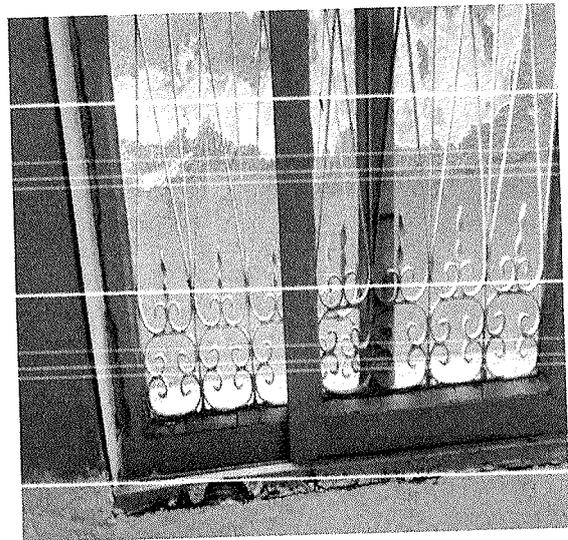


Figura 21 – Janela em mau estado de conservação – Sala de arquivos 2.

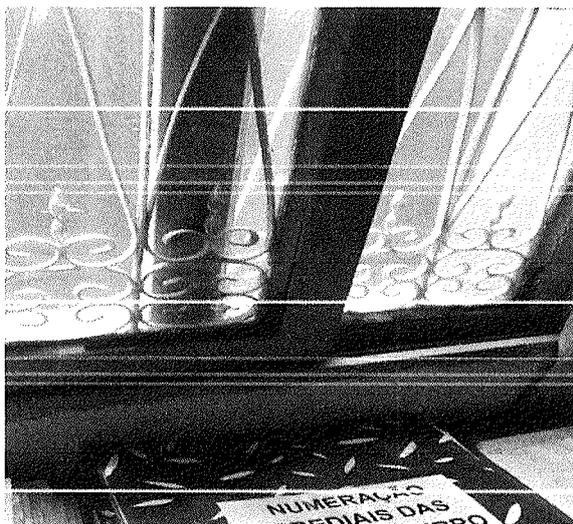


Figura 22 – Janela em mau estado de conservação – Sala de arquivos.



Figura 23 – Janela em mau estado de conservação – Sala de assistência social.



Figura 24 – Medidor enferrujado.

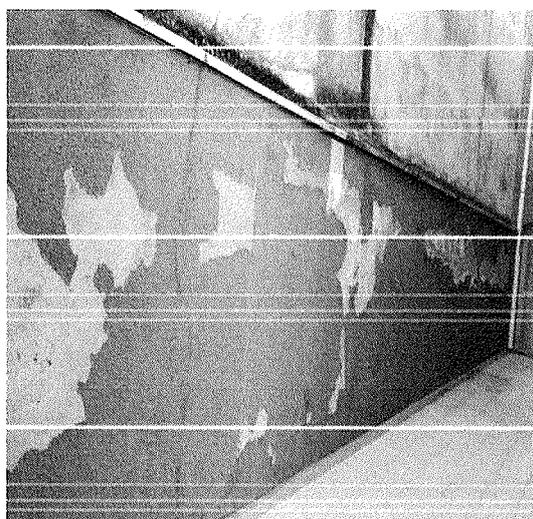


Figura 25 – Infiltração e acabamento danificado na área externa.

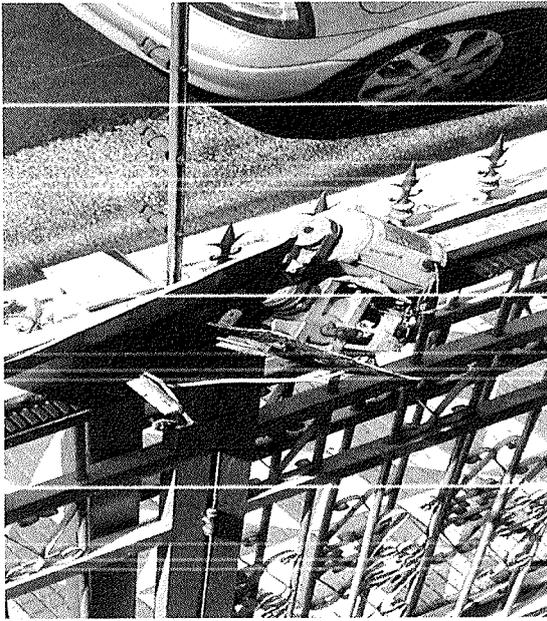


Figura 26 – Motor sem funcionamento.

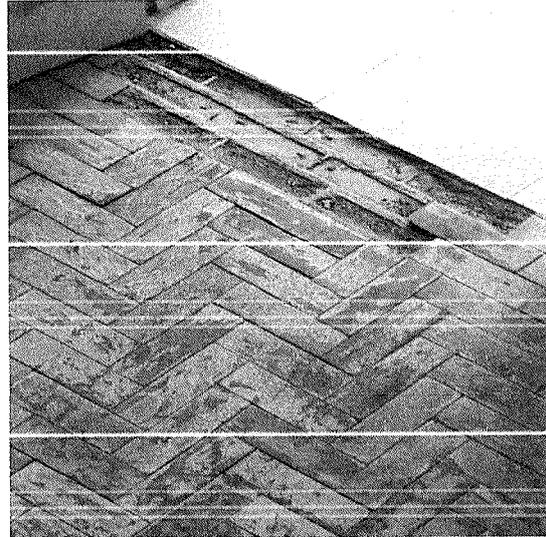


Figura 27 – Piso danificado no depósito.



Figura 28 – Piso trincado na diretoria.



Figura 29 – Porta do banheiro danificada.

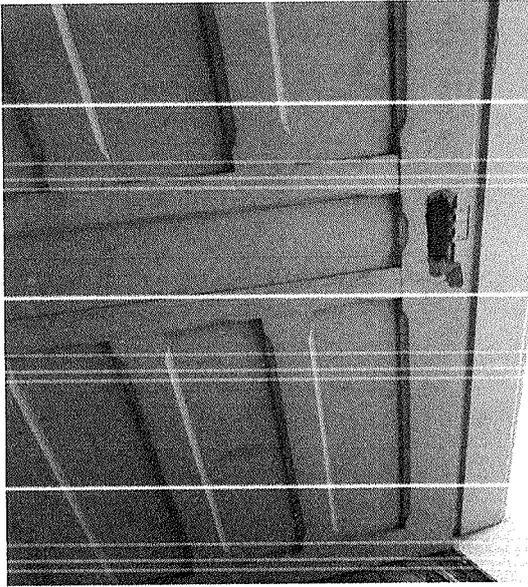


Figura 30 – Porta do depósito danificada.



Figura 31 – Rodapé danificado na varanda do segundo pavimento.

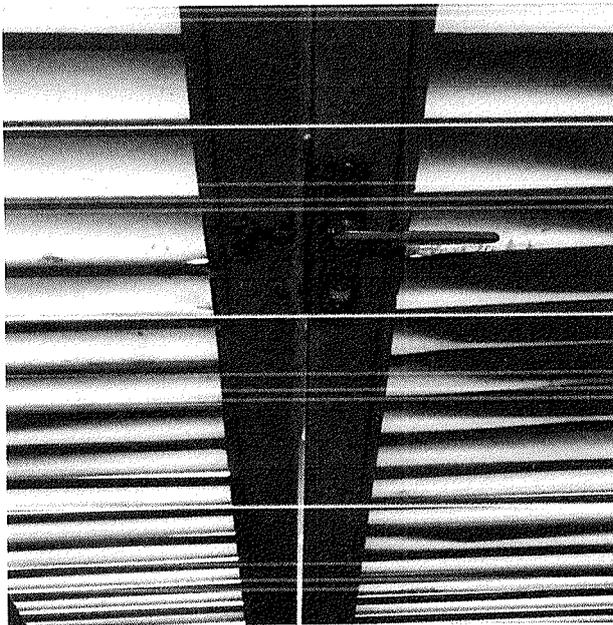


Figura 32 – Porta danificada.



Figura 33 – Porta em mau estado de conservação – Banheiro 2.

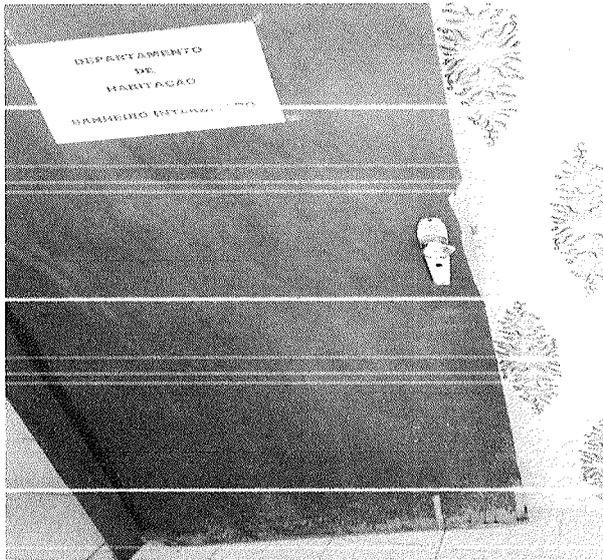


Figura 34 – Porta em mau estado de conservação.

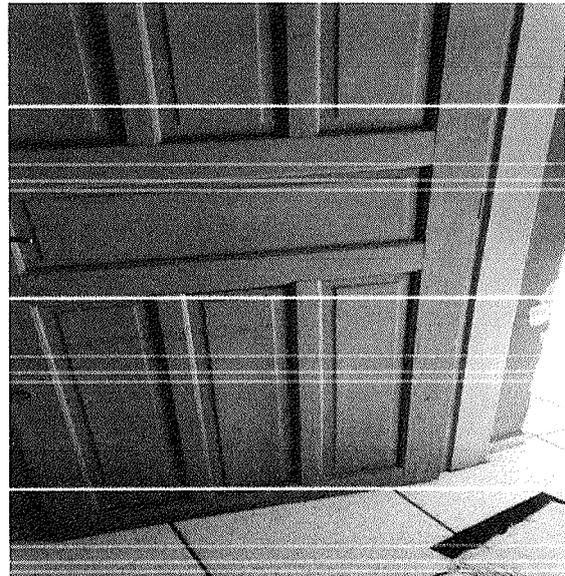


Figura 35 – Porta em mau estado de conservação.

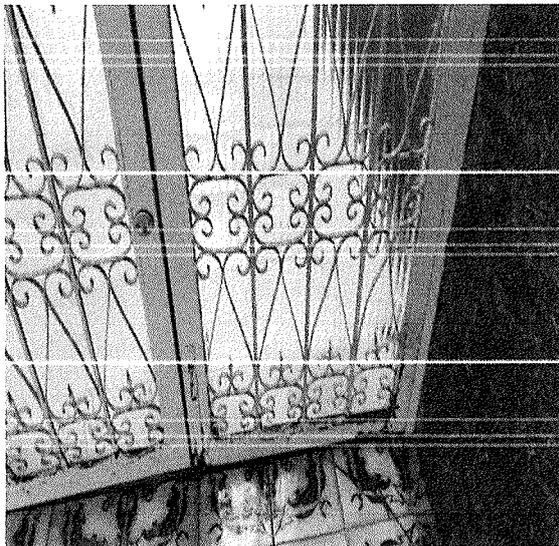


Figura 36 – Porta em mau estado de conservação – Garagem.



Figura 37 – Portão em mau estado de conservação.

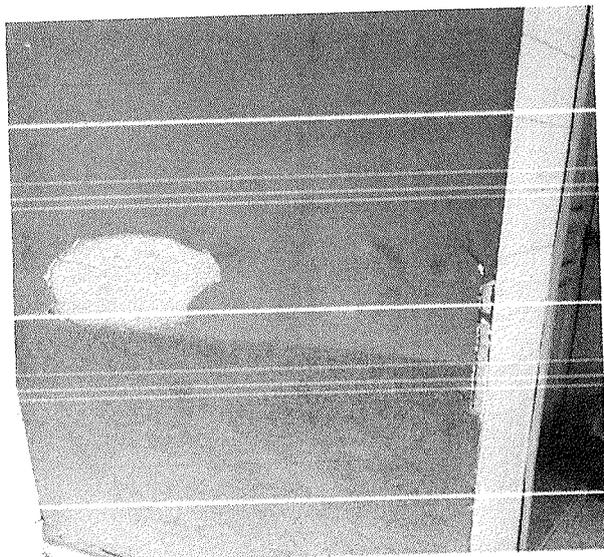


Figura 38 – Acabamento danificado.

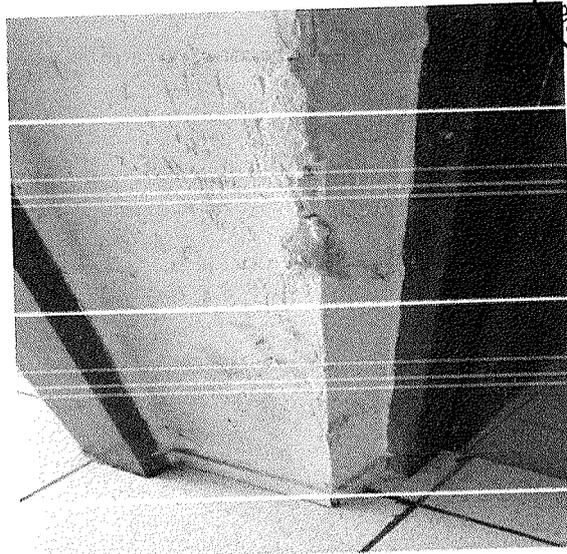


Figura 39 – Acabamento danificado.

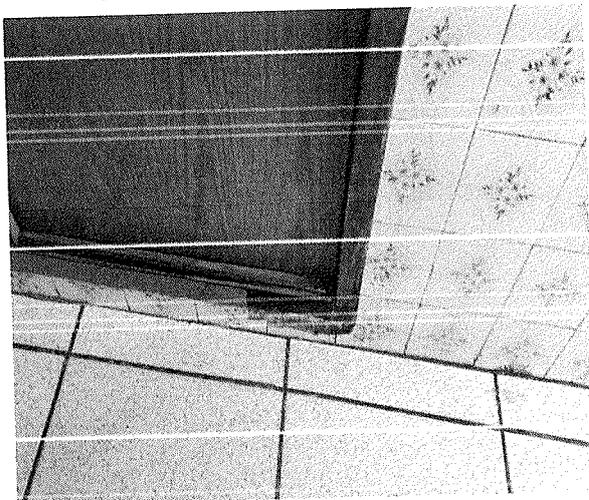


Figura 40 – Revestimento danificado – Cozinha.

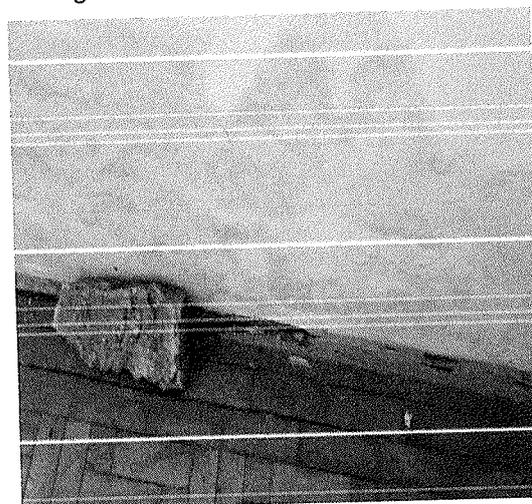


Figura 41 – Revestimento danificado – Cozinha.



Figura 42 – Revestimento danificado.

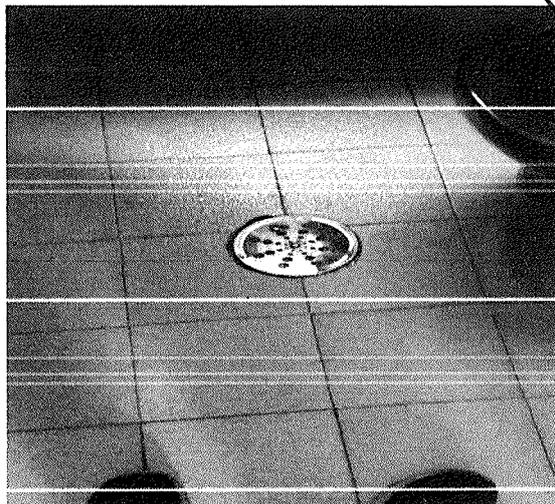


Figura 43 – Tampa solta no banheiro 1.

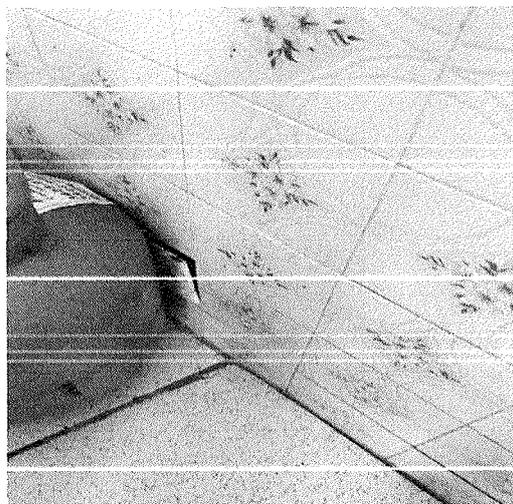


Figura 44 – Tomada danificada na cozinha.



Figura 45 – Trinca na área externa.

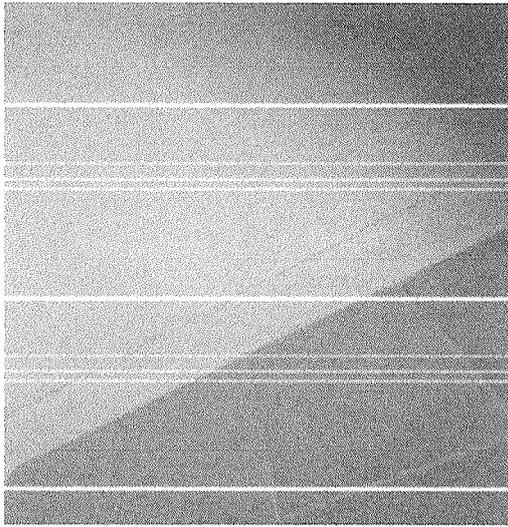


Figura 46 – Trinca na laje do banheiro.



Figura 47 – Trinca na parede da diretoria.



Figura 48 – Trinca no piso.

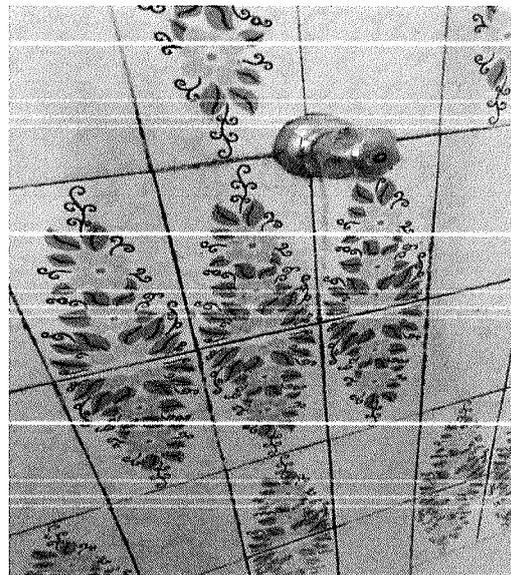


Figura 49 – Vazamento no registro do banheiro.

5. MANUTENÇÃO CORRETIVA

A edificação encontra-se com diversas patologias que devem ser reparadas para que não causem danos futuros. O Departamento de Habitação deverá seguir as especificações da manutenção corretiva e preventiva.

O guia de manutenção corretiva foi dividido em três setores: estrutural, hidrossanitário e elétrico. Os riscos de cada setor referente a esta edificação estão demonstrados na Tabela 1.

Tabela 1 - Gravidade dos riscos em uma edificação

Gravidade/Urgência	Situação	Peso
Alta	Risco de vida ou risco para a edificação	10
Média	Danos ao meio ambiente ou a população	7
Regular	Pequenos incômodos ou danos financeiros	5
Baixo	Poluição visual	2
Nenhum	Não apresenta problemas	0

Fonte: Autoria própria.

5.1. ESTRUTURA E COBERTURA

Todos os reparos na estrutura e cobertura deverão ser acompanhados por um profissional habilitado e executados pela equipe responsável, garantindo assim uma boa execução. Na Tabela 2 estão demonstrados os riscos encontrados na edificação no dia da visita técnica.

Tabela 2 - Índice de riscos estruturais e na cobertura

Estrutura	
Item	Risco
Alvenarias/muro	7
Lajes, vigas e pilares	7
Revestimentos verticais	0
Revestimentos horizontais	7
Passeios/pátios	0
Cercas	0
Pinturas e texturas	7

Estrutura	
Item	Risco
Fissuras e trincas	7
Bancadas	0
Portas	7
Janelas	7
Portões	0
Fechaduras	7
Grades	0
Concertinas	0
Guarda-corpos	7
Corrimão	0
Faixas antiderrapantes das escadas	0
Dispensers	0
Telhas cerâmicas	0
Telhas metálicas ou fibrocimento	0
Estrutura em madeira	0
Estrutura metálica	0
Policarbonato	0
Estrutura do policarbonato	0
Toldos	0
Paisagismo	0
Gramma	0
TOTAL	63

Fonte: Autoria própria.

5.2. HIDROSSANITÁRIO E PLUVIAL

Todos os reparos hidrossanitários deverão ser acompanhados por um profissional habilitado e executados pela equipe responsável, garantindo assim uma boa execução. Quando for necessário o rasgo da alvenaria, piso ou telhado, a equipe deverá se responsabilizar pelo bom acabamento dos locais modificados. Na Tabela 3 estão demonstrados os riscos encontrados na edificação no dia da visita técnica.

Tabela 3 - Índice de riscos hidrossanitários e pluviais

Hidrossanitário	
Item	Risco
Bancadas e lavatórios	0
Cubas	0
Pia de despejo	0
Torneiras	0
Bebedouros	0
Chuveiros	0
Registros e válvulas	5
Barras de apoios	0
Bacias sanitárias	0
Box de banheiro	0
Ralos	0
Sifões	0
Reservatório	0
Aquecedor solar	0
Caixas pluviais	0
Grelhas	0
Calhas	0
Coletores verticais	0
Sistema de gás	0
TOTAL	5

Fonte: Autoria própria.

5.3. ELÉTRICO

Todos os reparos elétricos deverão ser acompanhados por um profissional habilitado e executados pela equipe responsável, garantindo assim uma boa execução. Quando for necessário o rasgo da alvenaria, piso ou telhado, a equipe deverá se responsabilizar pelo bom acabamento dos locais modificados. Na Tabela 4 estão demonstrados os riscos encontrados na edificação no dia da visita técnica.

Tabela 4 - Índice de riscos elétricos

Elétrico	
Item	Risco
Tomadas	7
Interruptores	0
Lâmpadas e refletores	0
Quadro de distribuição	7
Aquecedores solares	0
Interfones	0
Tomada de dados	0
Fiação	5
Alarme de incêndio	0
Cercas elétricas	0
Motores de portões	0
Geradores	0
Bombas	0
Placas solares	0
TOTAL	19

Fonte: Autoria própria.

Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva

Setores	Risco Total
Estrutura	63
Hidrossanitário	5
Elétrico	19
TOTAL	87

Fonte: Autoria própria.

6. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A empresa contratada é responsável pela manutenção preventiva em todas as edificações públicas do Município de Pouso Alegre. Este plano é válido tanto para as edificações que possuem Plano de Manutenção Corretiva, quanto para as edificações que forem reformadas e/ou inauguradas após a contratação.

A empresa deverá apresentar um plano de vistoria com datas de acordo com o período descrito nas Tabela 6, 7 e 8. As manutenções preventivas devem ocorrer nos períodos em que os trabalhadores não estiverem realizando as manutenções corretivas, de acordo com as ordens de serviço. Em nenhum momento será permitido a priorização da manutenção preventiva em relação a ordem de serviço emergencial.

Tabela 6 - Período para manutenção preventiva das estruturas

Estrutura	
Item	Período
Alvenarias/muros	Anual
Lajes, vigas e pilares	Anual
Revestimentos verticais	Anual
Revestimentos horizontais	Anual
Cercas/alambrados	Trimestral
Pinturas e texturas	Anual
Fissuras e trincas	Semestral
Bancadas	Semestral
Portas	Trimestral
Janelas	Semestral
Portões	Trimestral
Fechaduras	Bimestral
Grades	Semestral
Concertinas	Anual
Guarda-corpos	Anual
Corrimão	Anual
Faixa antiderrapante	Trimestral
Dispensers	Trimestral

Estrutura	
Item	Período
Telhas metálicas	Semestral
Estrutura metálica	Anual
Telhas cerâmicas	Semestral
Estrutura de madeira	Anual
Policarbonato	Semestral
Estrutura do policarbonato	Anual
Todos	Anual
Placas de sinalização de segurança	Anual
Extintores	Anual
Caixa de hidrante	Anual

Fonte: Autoria própria

Tabela 7 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário

Hidrossanitário	
Item	Período
Bancadas e lavatórios	Bimestral
Cubas	Bimestral
Pia de despejo	Bimestral
Torneiras	Bimestral
Bebedouros	Bimestral
Registros e válvulas	Semestral
Barras de apoios	Semestral
Bacias sanitárias	Bimestral
Box de banheiro	Anual
Ralos	Semestral
Sifões	Semestral
Caixas de gordura	Semestral
Caixas de inspeção	Semestral
Caixa d'água	Trimestral

Hidrossanitário	
Item	Período
Reservatório	Trimestral
Aquecedor solar	Trimestral
Caixas pluviais	Semestral
Grelhas	Quadrimestral
Calhas	Quadrimestral
Coletores verticais	Quadrimestral
Sistema de gás	Anual

Fonte: Autoria própria.

Tabela 8 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico

Elétrico	
Item	Período
Tomadas	Trimestral
Interruptores	Trimestral
Lâmpadas e refletores	Trimestral
Quadro de distribuição	Anual
Interfones	Bimestral
Tomada de dados	Bimestral
Rack	Anual
Câmeras de segurança	Semestral
Alarmes	Semestral
Alarme de incêndio	Anual
Cercas elétricas	Semestral
Motores de portões	Semestral
Geradores	Trimestral
Bombas*	Semestral
Placas solares	Anual

Fonte: Autoria própria.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante a execução das manutenções corretivas e preventivas, em todas as etapas a empresa deverá ter o acompanhamento de um responsável técnico.

De acordo com a análise técnica, a edificação onde se encontra o Departamento de Habitação possui grande necessidade de manutenções na estrutura, pois há pontos com infiltrações, trincas e equipamentos em más condições de uso. Haverá também reparos a serem feitos na parte hidrossanitária e elétrica. De modo geral, o Departamento de Habitação não se encontra em bom estado, visto que as patologias podem causar riscos à saúde dos funcionários.