

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL
TEATRO MUNICIPAL

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: 2022.10.07 09:16:40 -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: 2022.10.07 09:16:58 -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 PREVENTIVA	7
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	10

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Período para manutenção preventiva das estruturas	8
Tabela 2 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário	9
Tabela 3 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico	10



1. INTRODUÇÃO

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

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

Av. Dr. Lisboa, 205. Bairro Centro.

3. INFORMAÇÕES

O teatro municipal é uma edificação com acesso ao público durante os dias de eventos e de responsabilidade da Secretaria de obras. A edificação foi construída em 1875, foi reformada em 2020 preservando a fachada pois é considerada um patrimônio histórico.

No dia 01 de julho de 2021 foi realizada no período da manhã uma vistoria na edificação e a mesma encontra-se com pequenas trincas e infiltrações.



4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

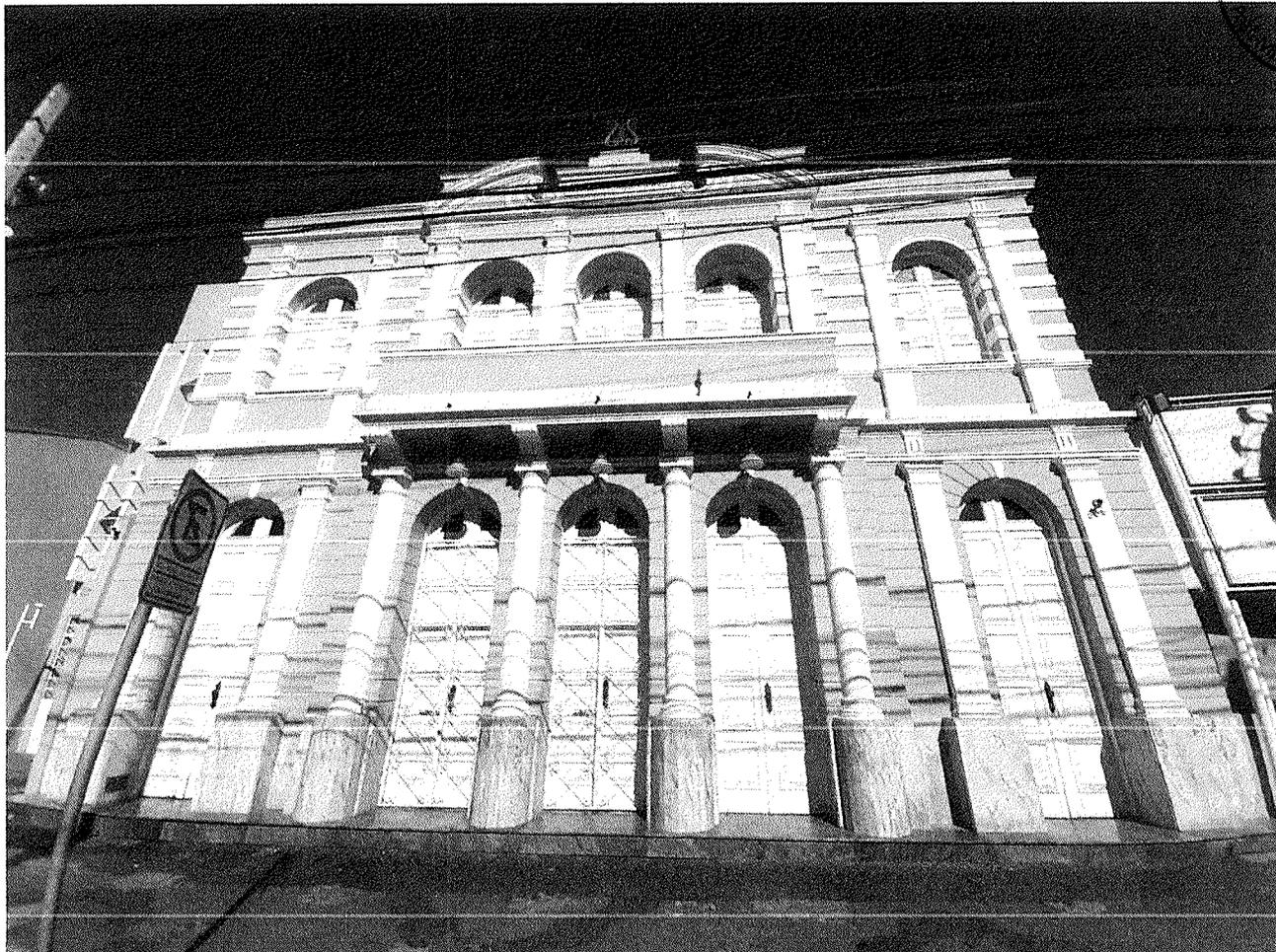


Figura 1 - Fachada do Teatro Municipal

Fonte: Autoria própria.



Figura 2 – Trinca no teto do banheiro feminino



Figura 3 – Bacia sanitária com vazamento na caixa acoplada

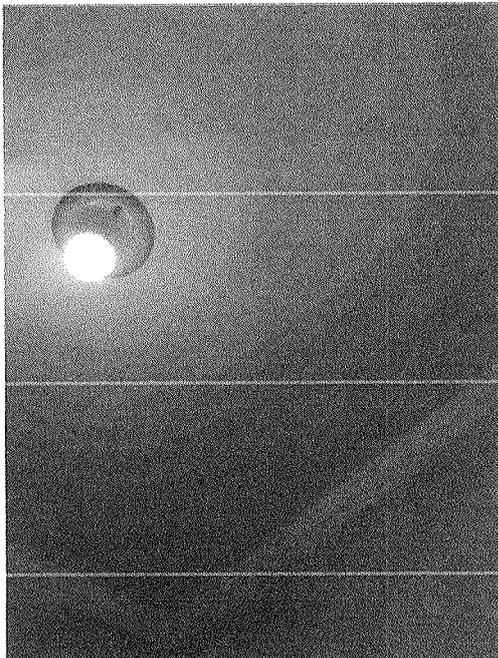


Figura 4- Trinca no banheiro masculino

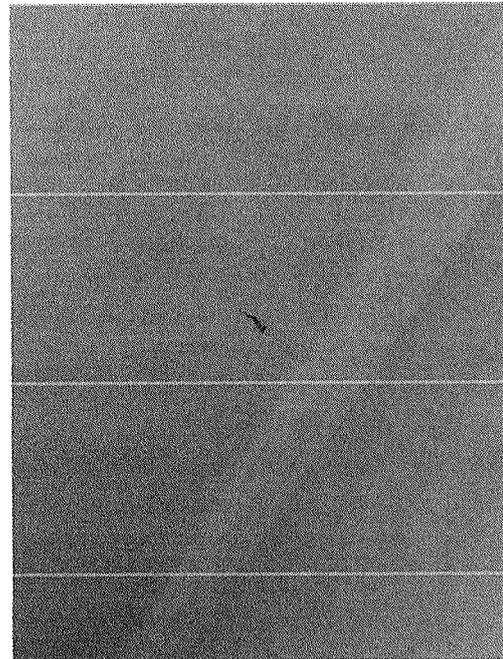


Figura 5 – Descolamento da tinta no banheiro de portadores de necessidades especiais



Figura 6 – Trinca 45° na parede do camarim



Figura 7 – Infiltração através do ponto de luz na sala do camarim

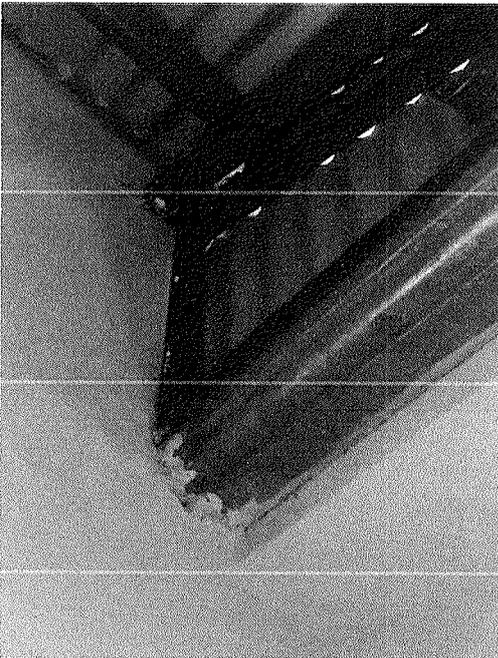


Figura 8 – Vazamento na cobertura da área externa



Figura 9 – Vidros quebrados na janela da área externa

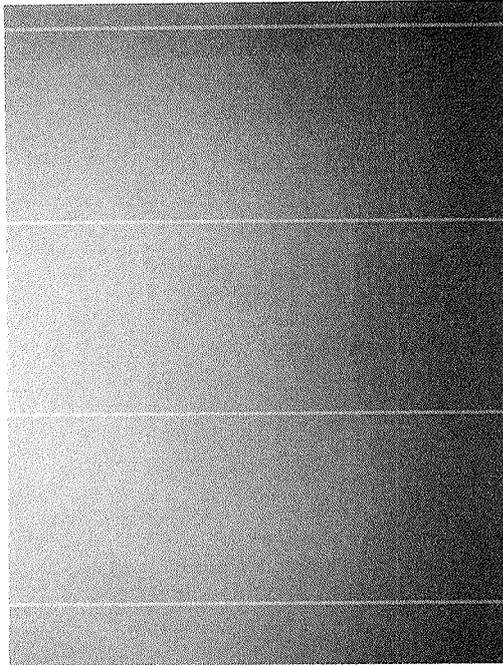


Figura 10 – Trinca na parede do banheiro



Figura 11 – Vazamento na bacia sanitária no banheiro do subsolo

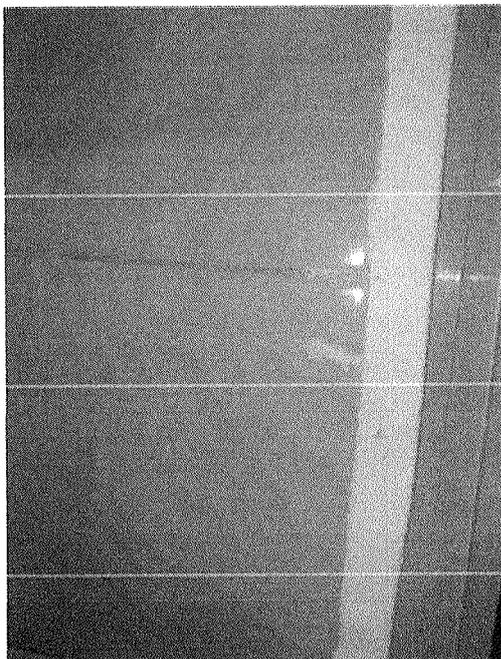


Figura 12 – Trinca horizontal na porta do banheiro do subsolo

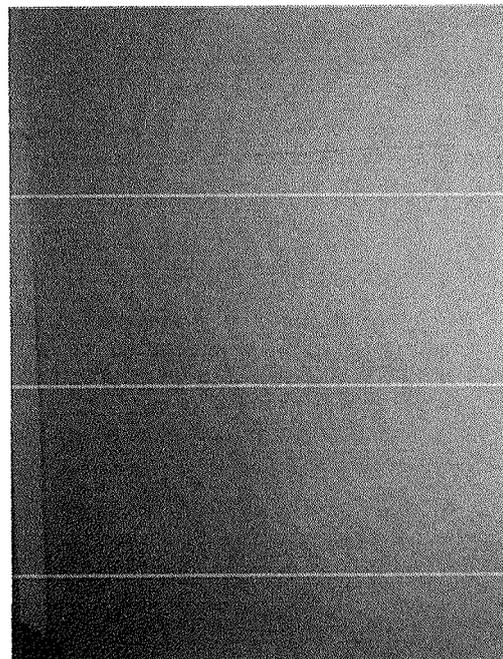


Figura 13 – Trinca na parede do banheiro do subsolo

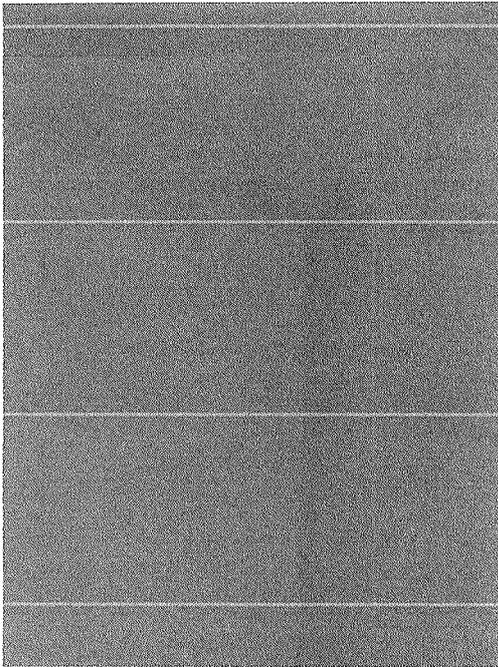


Figura 14 – Infiltração na parede da cozinha



Figura 15 – Vazamento entre a cuba e o sifão na cozinha

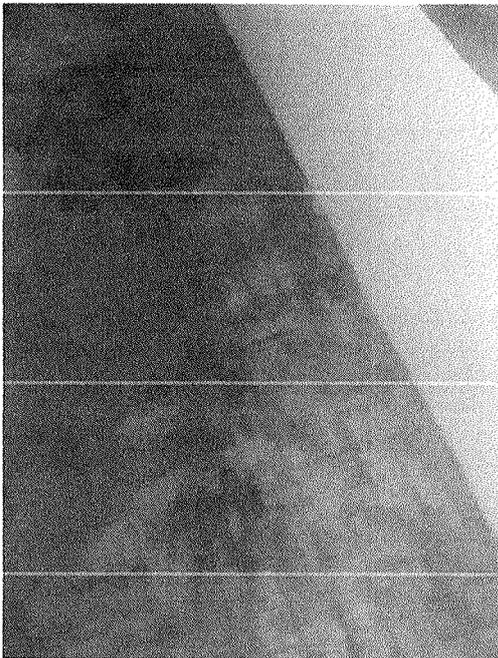


Figura 16 – Tacos soltos no piso do salão

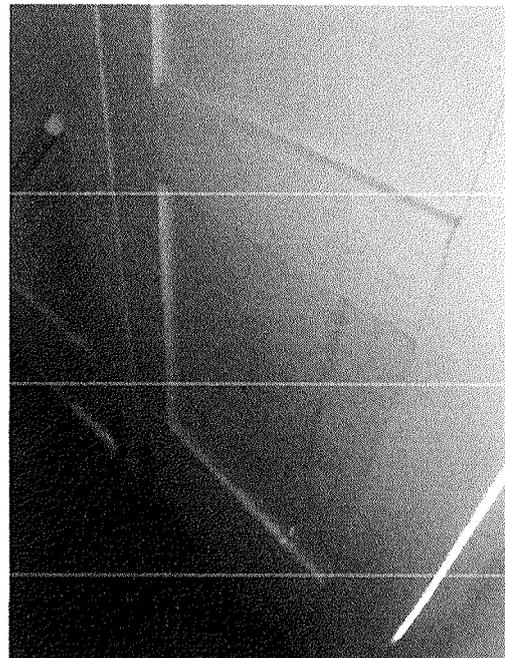


Figura 17 – Porta com fechos quebrados



Figura 18 – Infiltração na janela lateral



Figura 19 – Vazamento na calha do telhado



5. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Este relatório tem como objetivo fornecer as orientações e procedimentos necessários para a realização da inspeção predial, através da elaboração de um *checklist* que contém um roteiro prático para orientar nas manutenções preventivas da edificação.

As edificações são projetadas para terem um tempo de vida útil sem a necessidade de reformá-las, porém com as instabilidades do solo, as mudanças climáticas e/ou falhas durante a execução, é possível encontrar patologias antes deste período. As edificações públicas normalmente possuem um desgaste maior por possuir acesso ao público, causando uma grande movimentação de pessoas.

De acordo com estudos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, mais de 60% dos acidentes ocorridos em edifícios são causados por falta de manutenções. Pensando nisso, foram criados os planos de manutenções preventivas, para que as edificações possam ser monitoradas periodicamente, diminuindo a necessidade de grandes reformas.



Os programas de manutenções prediais preventivos são elaborados para um planejamento anual da edificação, e deve ser utilizado nas edificações que foram construídas ou recém reformadas com inauguração em menos de 2 anos.

Durante a vistoria e 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 deve realizar a manutenção, pois deverá ser desenvolvido um projeto executivo.

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 Tabelas 1, 2 e 3. 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 1 - Período para manutenção preventiva das estruturas

Estrutura	
Item	Período
Alvenarias/muros	Anual
Lajes, vigas e pilares	Anual
Revestimentos verticais	Anual
Revestimentos horizontais	Anual
Pinturas e texturas	Anual
Fissuras e trincas	Semestral
Bancadas	Semestral
Portas	Semestral
Janelas	Semestral
Portões	Trimestral
Fechaduras	Bimestral
Dispensers	Trimestral
Estrutura em madeira	Semestral



Estrutura	
Item	Período
Estrutura metálica	Semestral
Placas de sinalização de segurança	Anual
Extintores	Anual
Alvenarias/muros	Anual
Lajes, vigas e pilares	Anual
Revestimentos verticais	Anual
Revestimentos horizontais	Anual
Pinturas e texturas	Anual
Fissuras e trincas	Semestral
Bancadas	Semestral
Portas	Semestral
Janelas	Semestral
Portões	Trimestral
Fechaduras	Bimestral
Dispensers	Trimestral
Estrutura em madeira	Semestral
Estrutura metálica	Semestral

Fonte: Autoria própria.

Tabela 2 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário

Hidrossanitário	
Item	Período
Bancadas e lavatórios	Bimestral
Cubas	Bimestral
Torneiras	Bimestral
Bebedouros	Bimestral
Chuveiros	Semestral
Registros e válvulas	Semestral
Barras de apoios	Semestral



Hidrossanitário	
Item	Período
Bacias sanitárias	Bimestral
Ralos	Semestral
Sifões	Semestral
Grelhas	Quadrimestral
Calhas	Quadrimestral
Coletores verticais	Quadrimestral
Sistema de gás	Semestral

Fonte: Autoria própria.

Tabela 3 - 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

Fonte: Autoria própria.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como a referida edificação ainda será inaugurada será necessária apenas a execução das manutenções preventivas, e em todas as etapas a empresa deverá contar com o acompanhamento de um responsável técnico. Caso ocorra algum incidente na edificação, deverá ser realizada a vistoria imediata dos itens listados, e a mesma somente será liberada após o laudo de segurança.