



PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

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 09:29:16 -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 09:29:31 -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	16
5.2. HIDROSSANITÁRIO E PLUVIAL	17
5.3. ELÉTRICO	18
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	16
Tabela 3 - Índice de riscos hidrossanitários e pluviais.....	17
Tabela 4 - Índice de riscos elétricos	18
Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva	19
Tabela 6 - Período para manutenção preventiva das estruturas	19
Tabela 7 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário	21
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

Praça Doutor Garcia Coutinho, N° 17, Centro.

3. INFORMAÇÕES

A Secretaria de Meio Ambiente é uma edificação com acesso ao público e de responsabilidade da Secretaria de Obras. A edificação foi instalada no local no final de 2017, e foi construída em concreto armado e alvenaria de vedação, hoje existem várias divisórias para separar os ambientes, as portas são em madeiras e vidros, e as janelas em vidro.

No dia 01 de julho de 2021 no período da tarde foi realizada uma vistoria na edificação para apresentar as patologias e as necessidades de manutenções através deste documento. A vistoria não foi supervisionada por nenhum funcionário, apenas complementada em cada setor.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 - Fachada da Secretaria de Meio Ambiente.

Fonte: Autoria própria.

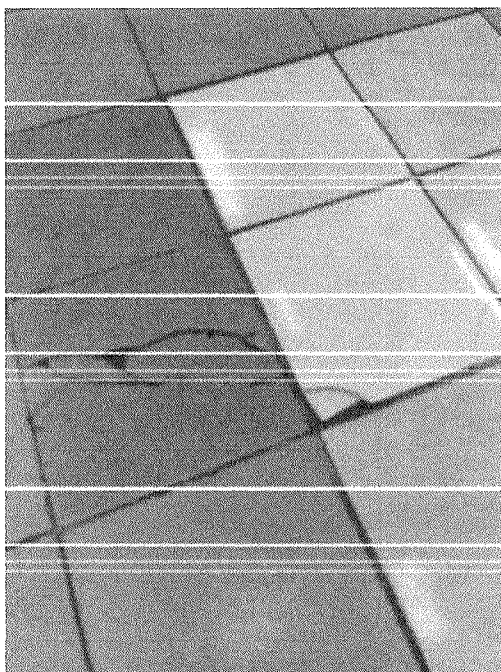


Figura 2 – Revestimento danificado.

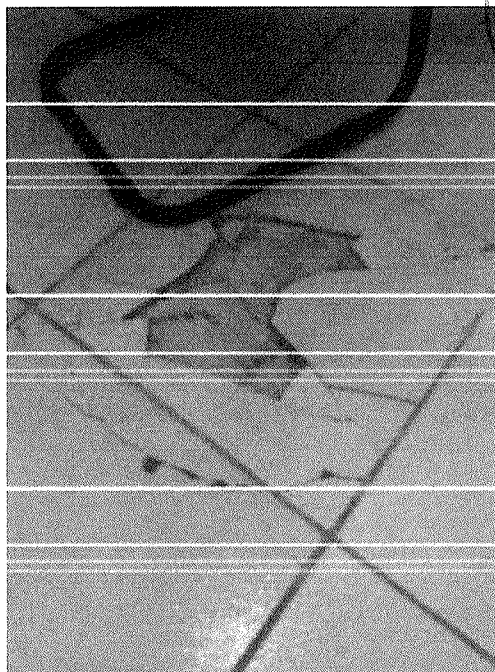


Figura 3 – Revestimento danificado.

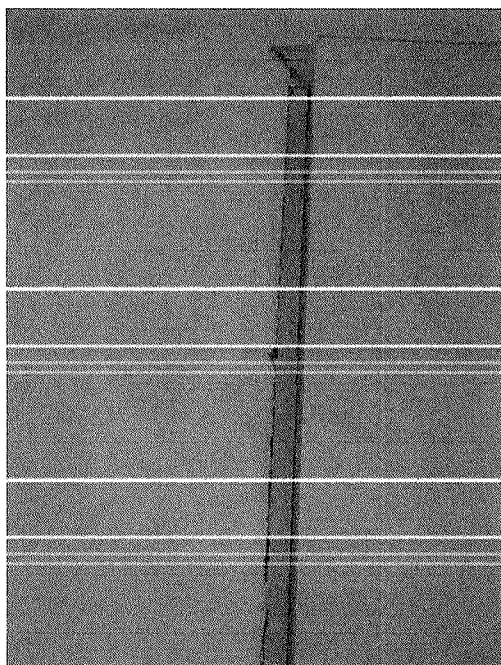


Figura 4 – Portal danificado no banheiro.



Figura 5 – Danos na pintura da fachada.

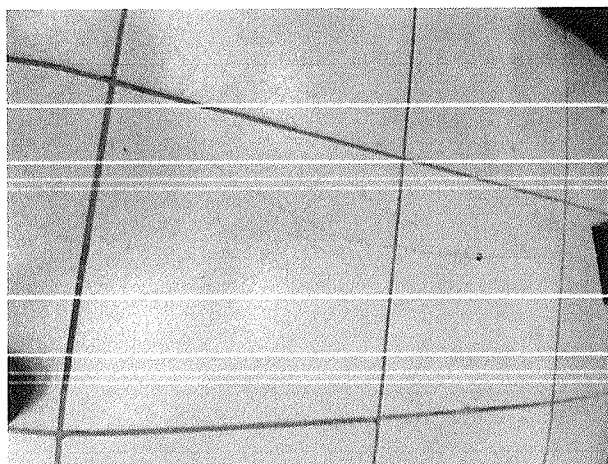


Figura 6 – Trincas no piso.

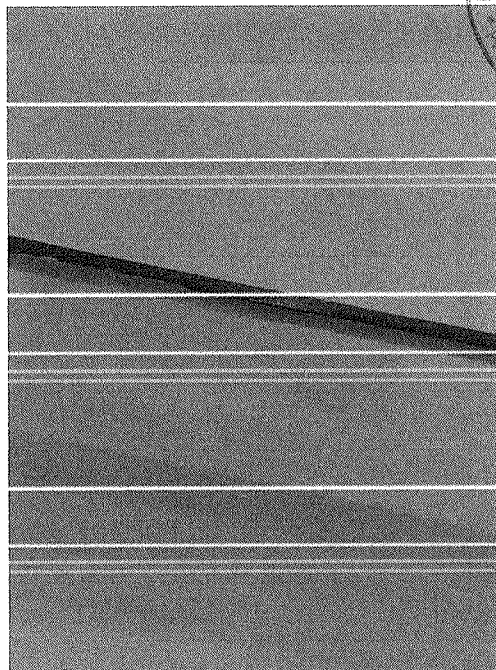


Figura 7 – Infiltração na laje.

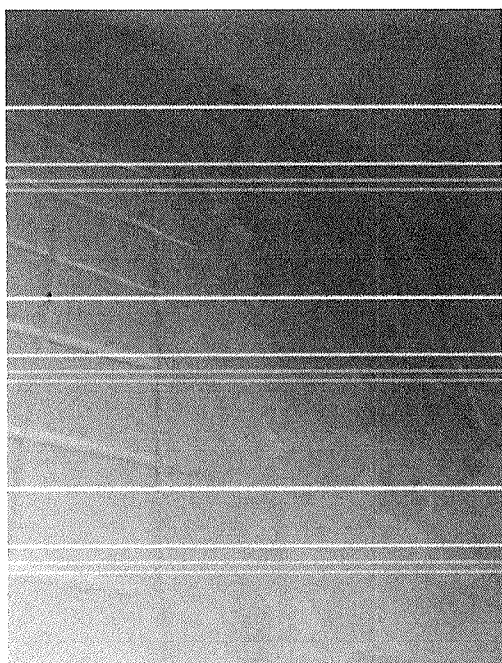


Figura 8 – Umidade na parede.

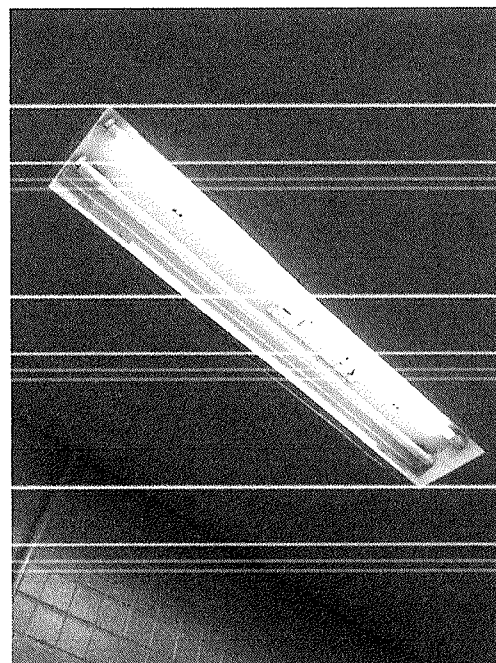


Figura 9 – Lâmpadas queimadas.



Figura 10 – Fiação exposta.

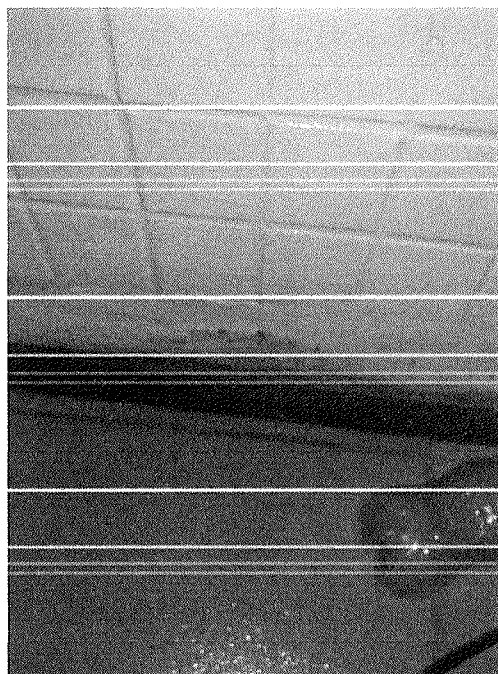


Figura 11 – Infiltração na parede.



Figura 12 – Reboco danificado.

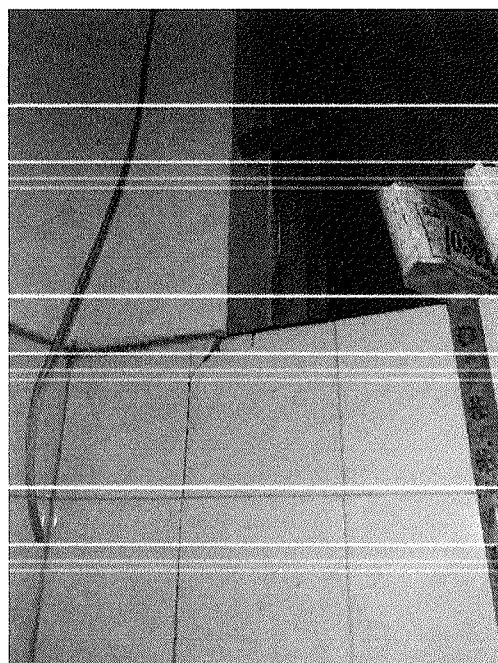


Figura 13 – Revestimentos trincados.

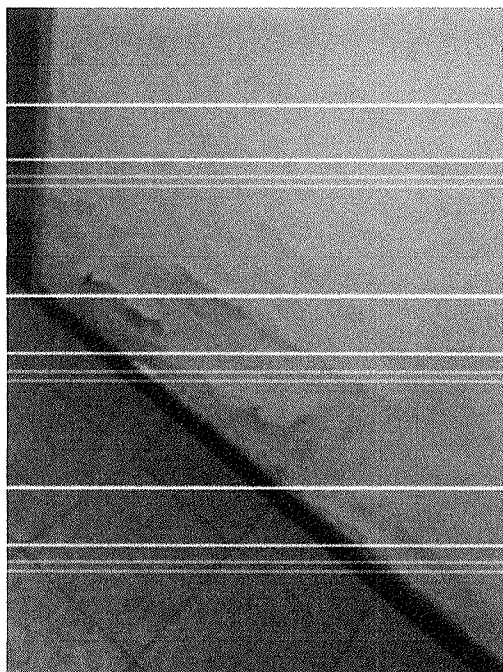


Figura 14 – Infiltração.

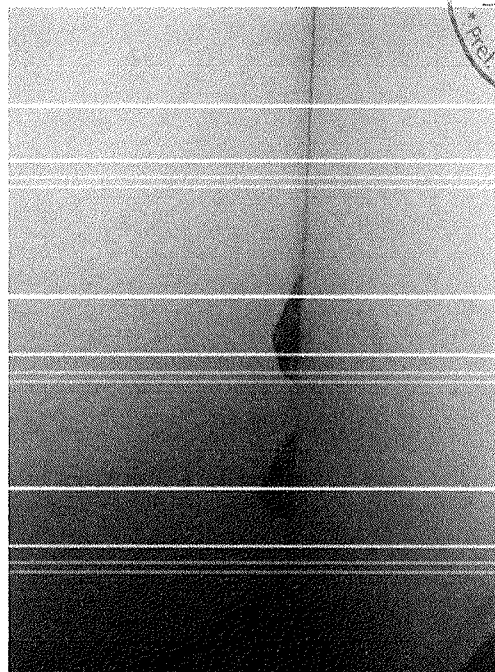


Figura 15 – Portas danificadas.



Figura 16 – Umidade.

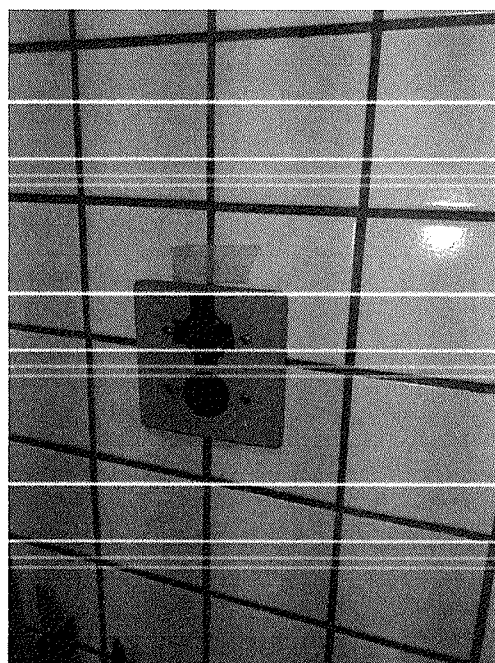


Figura 17 – Pontos elétricos danificados.



Figura 18 – Portal do banheiro danificado.



Figura 19 – Banheiro sem porta.

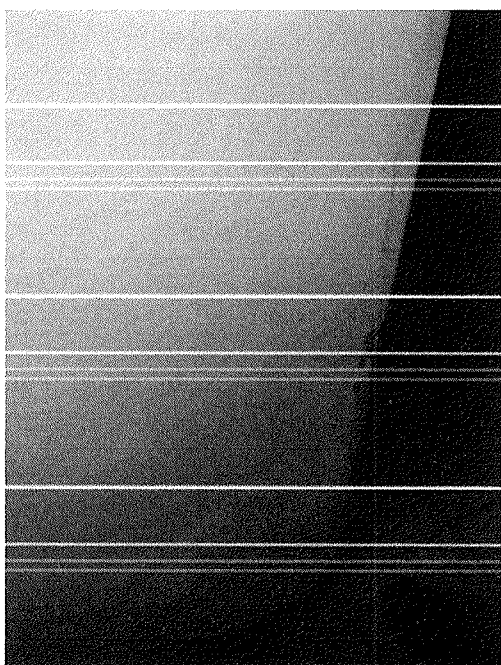


Figura 20 – Trincas e infiltração.



Figura 21 – Acabamento danificado.



Figura 22 – Portai danificado.



Figura 23 – Buraco no forro.

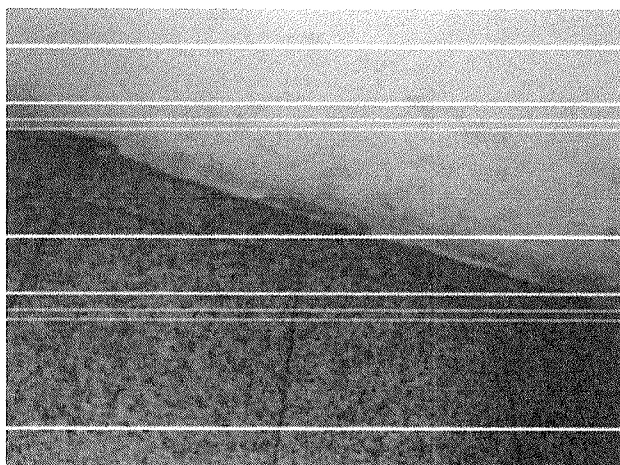


Figura 24 – Danos no acabamento.



Figura 25 – Porta danificada.

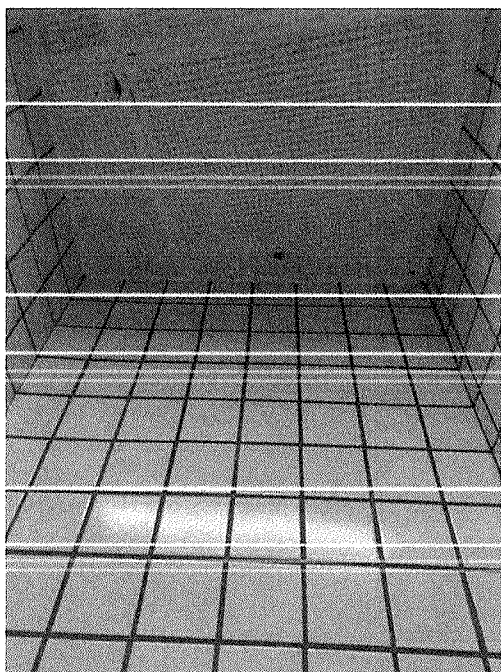


Figura 26 – Forro danificado.

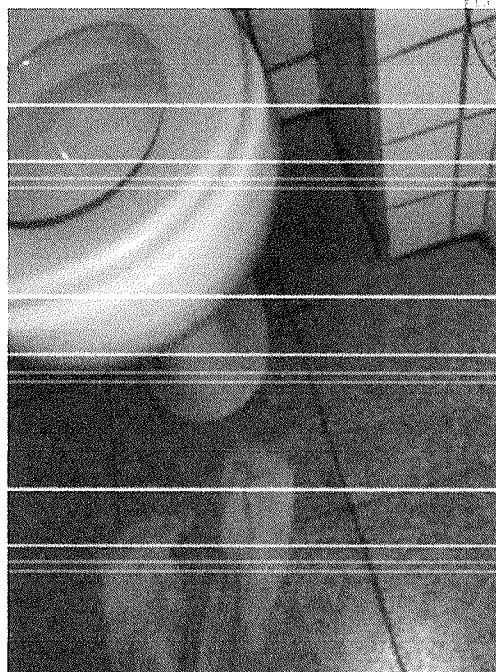


Figura 27 – Bacia sanitária com vazamento.

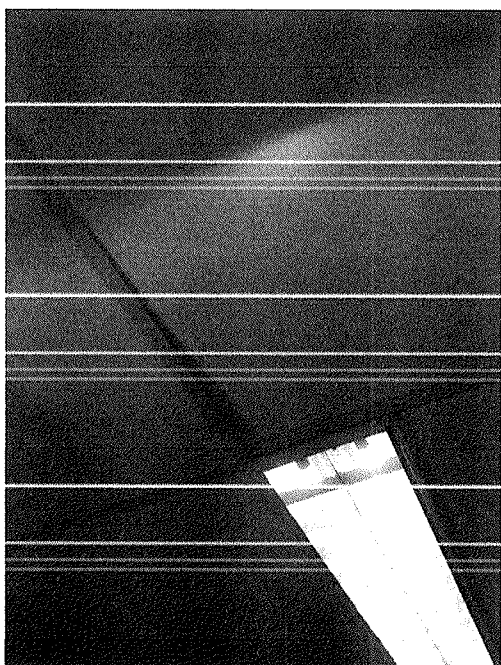


Figura 28 – Forro danificado no 2º andar.



Figura 29 – Porta fora do prumo no segundo andar.



Figura 30 – Trincas na base das janelas.

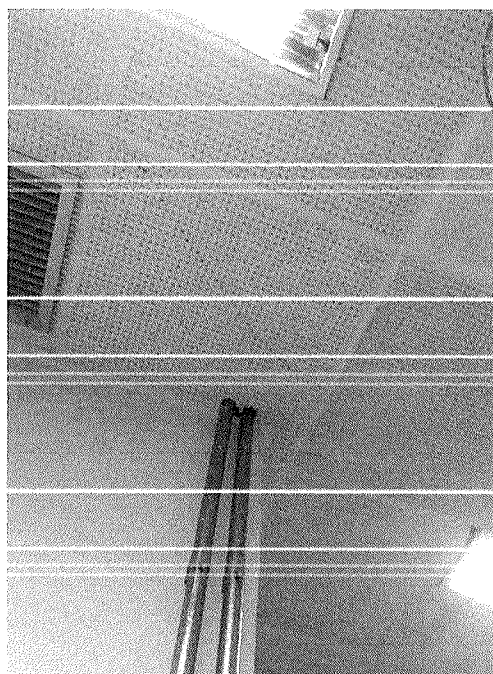


Figura 31 – Forro danificado.

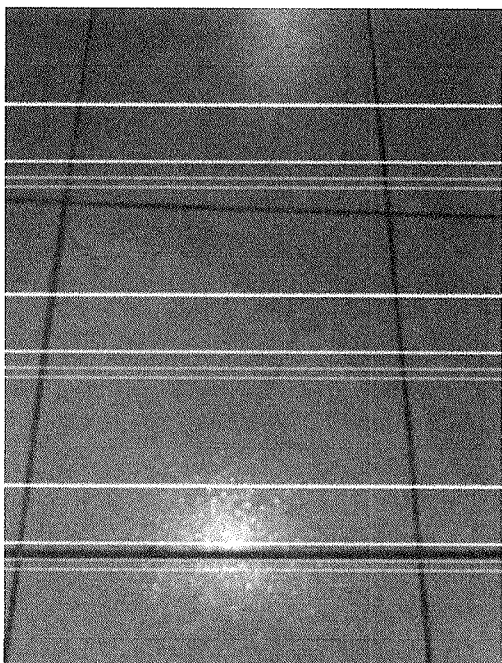


Figura 32 – Pisos quebrados.

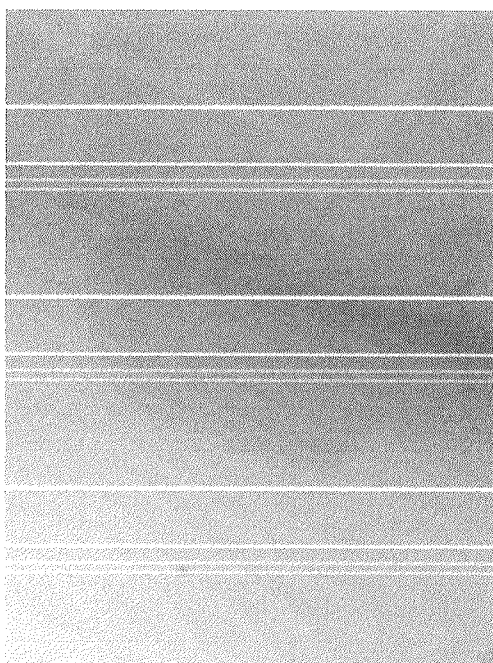


Figura 33 – Infiltração.

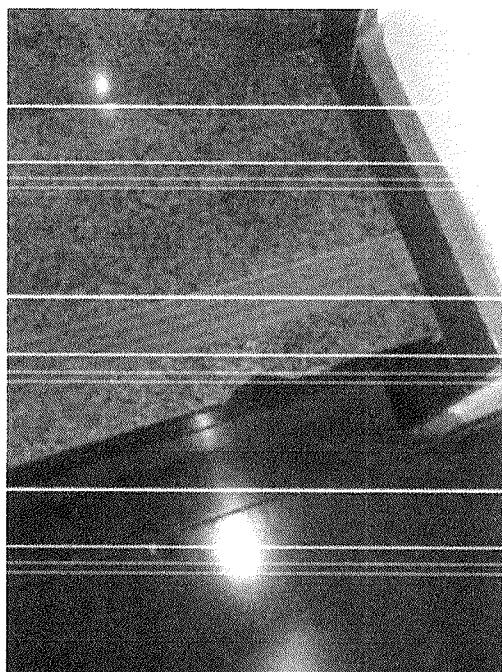


Figura 34 – Granito quebrado.

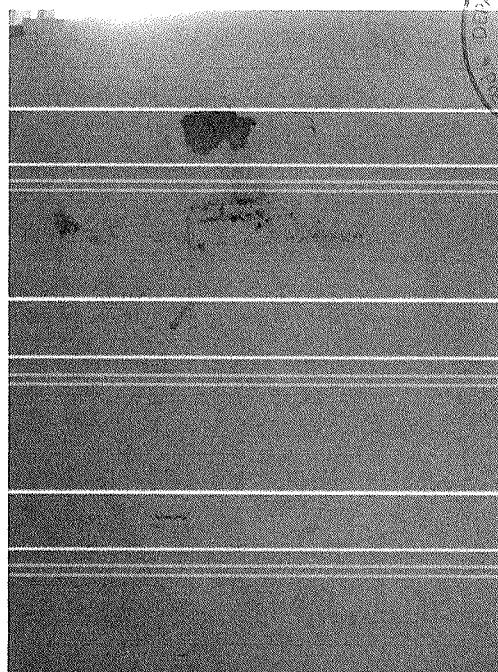


Figura 35 – Infiltração e danos na pintura em toda a edificação.

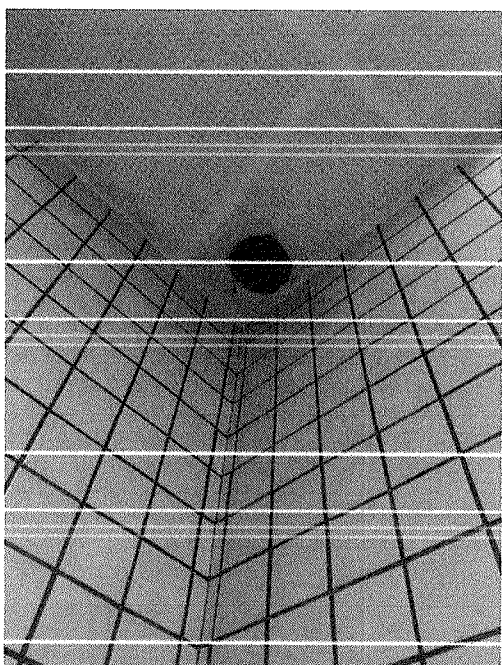


Figura 36 – Buracos no forro do banheiro.

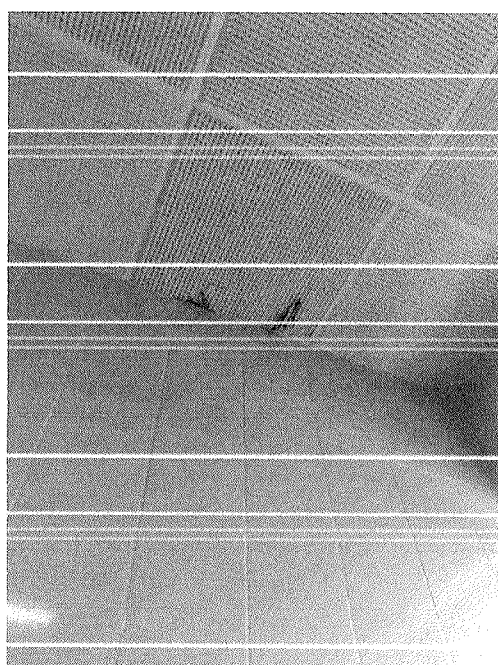


Figura 37 – Infiltração e danos no forro da cozinha.

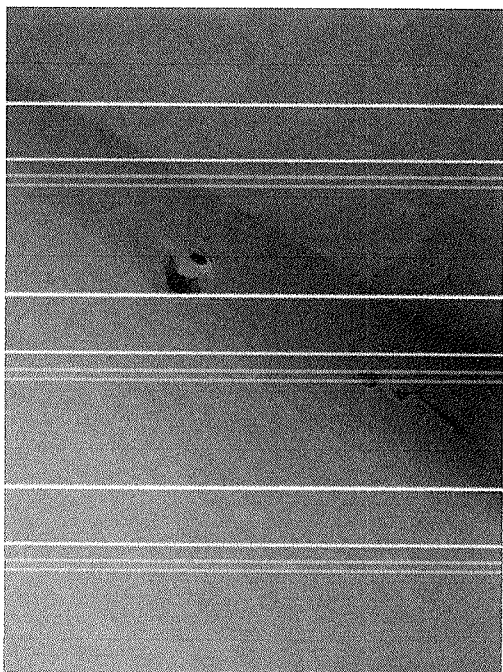


Figura 38 – Encanamento exposto.

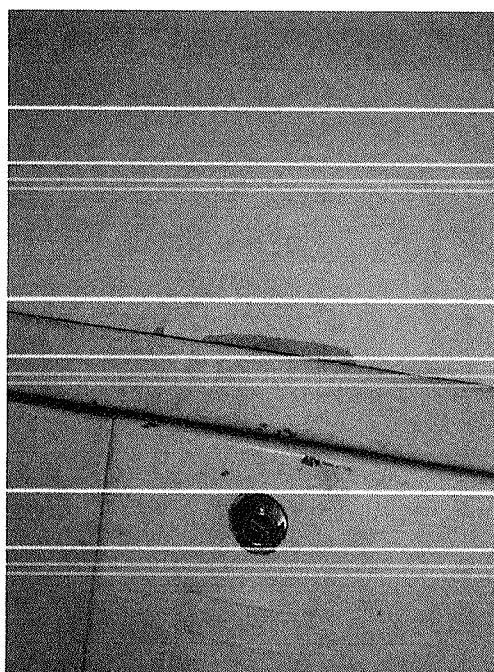


Figura 39 – Danos no acabamento.



Figura 40 – Parte elétrica comprometida e forro cedendo.

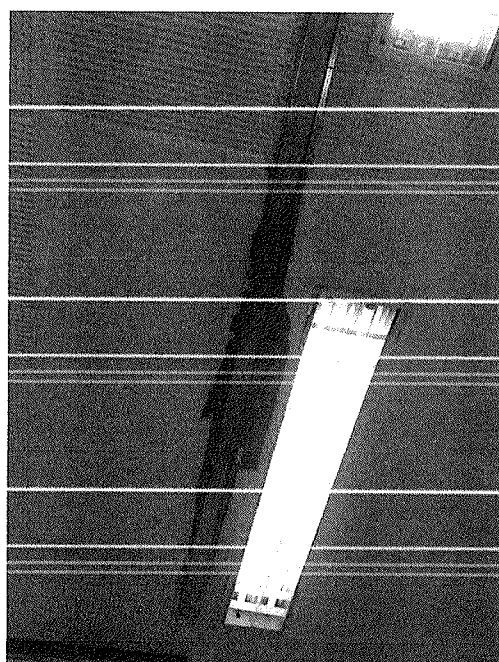


Figura 41 - Presença de goteiras.

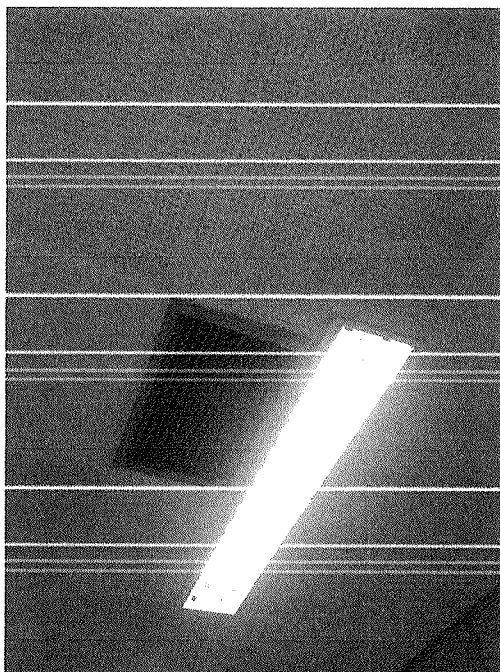


Figura 42 – Exaustor danificado.



Figura 43 – Pequenas trincas em toda a edificação.



Figura 44 – Piso quebrado e fiação exposta.

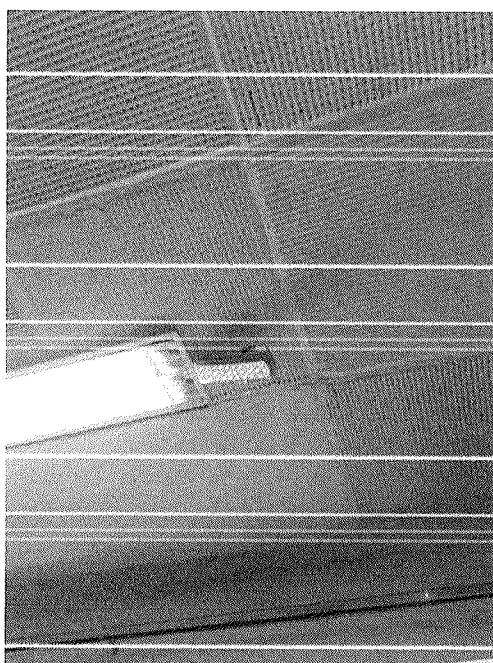


Figura 45 – Forro danificado.

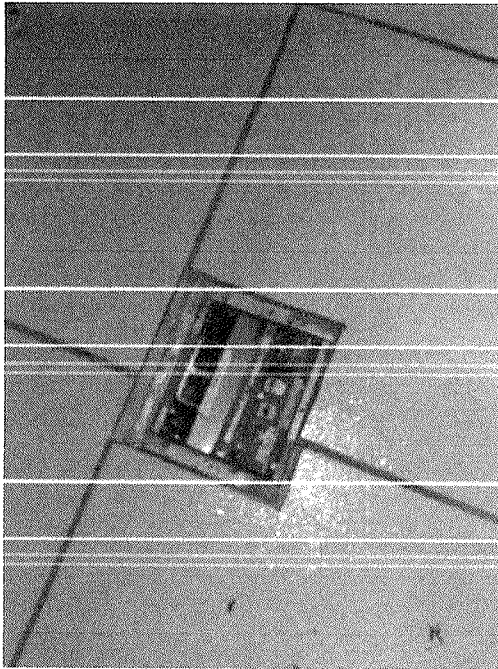


Figura 46 – Caixa de conexão sem proteção.

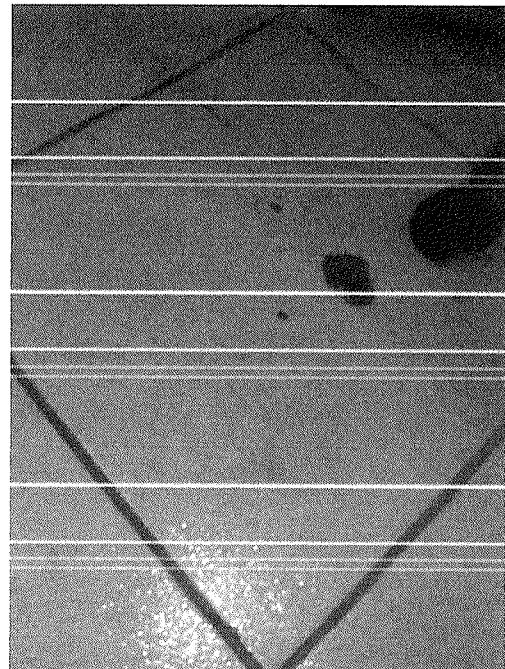


Figura 47 – Piso quebrado.

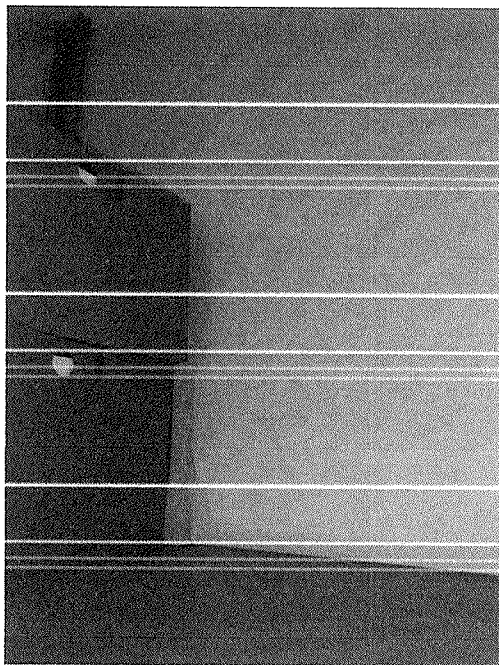


Figura 48 – Danos na pintura.



Figura 49 – Infiltração na parede.

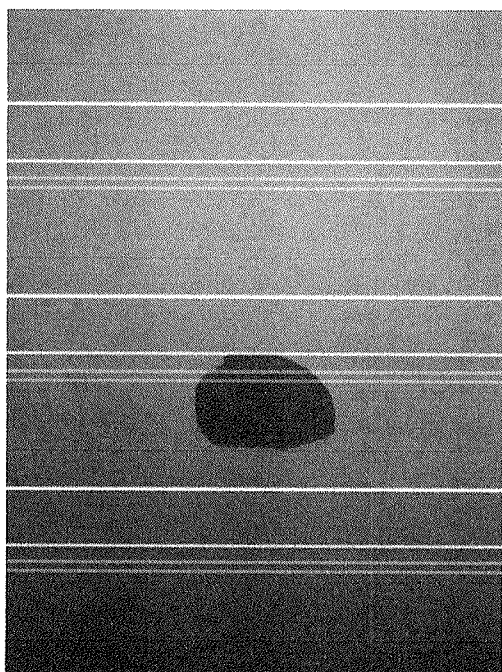


Figura 50 – Danos na pintura.

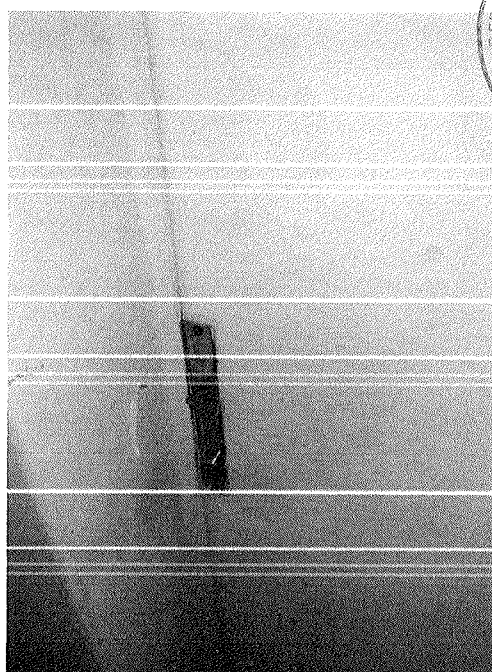


Figura 51 – Fechadura danificada.

5. MANUTENÇÃO CORRETIVA

A edificação encontra-se com diversas patologias que devem ser reparadas para que não causem danos futuros. A Secretaria de Meio Ambiente 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.

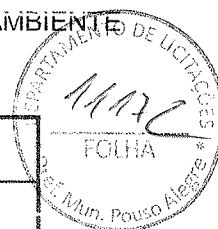


5.1. ESTRUTURA E COBERTURA

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	5
Revestimentos verticais	7
Revestimentos horizontais	7
Passeios/pátios	0
Cercas	0
Pinturas e texturas	5
Fissuras e trincas	7
Bancadas	0
Portas	7
Janelas	0
Portões	0
Fechaduras	5
Grades	0
Concerinas	0
Guarda-corpos	0
Corrimão	0
Faixas antiderrapantes das escadas	0
Dispensers	0
Telhas cerâmicas	0
Telhas metálicas ou fibrocimento	0
Estrutura em madeira	0
Estrutura metálica	0



Estrutura	
Item	Risco
Policarbonato	0
Estrutura do policarbonato	0
Toldos	0
Paisagismo	0
Gramma	0
TOTAL	53

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	7
Cubas	0
Pia de despejo	0
Torneiras	0
Bebedouros	0
Chuveiros	0
Registros e válvulas	0
Barras de apoios	0
Bacias sanitárias	7
Box de banheiro	0
Ralos	0
Sifões	0
Reservatório	0



Hidrossanitário	
Item	Risco
Aquecedor solar	0
Caixas pluviais	0
Grelhas	0
Calhas	0
Coletores verticais	0
Sistema de gás	0
TOTAL	14

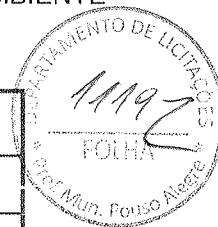
Fonte: Autoria própria.

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	5
Interruptores	0
Lâmpadas e refletores	7
Quadro de distribuição	0
Aquecedores solares	0
Interfones	0
Tomada de dados	7
Rack	0
Alarme de incêndio	0
Cercas elétricas	0
Motores de portões	0
Geradores	0



Elétrico	
Item	Risco
Bombas	0
Placas solares	0
TOTAL	19

Fonte: Autoria própria.

Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva

Setores	Risco Total
Estrutura	53
Hidrossanitário	14
Elétrico	19
TOTAL	86

Fonte: Autoria própria.

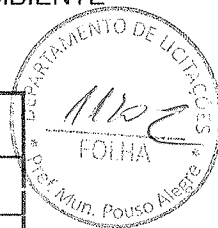
6. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

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



Estrutura	
Item	Período
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
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
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



Elétrico	
Item	Período
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. A Secretaria de Meio Ambiente encontra-se em boas condições, mas as patologias existentes devem ser reparadas para não causar danos futuros.

De acordo com a análise técnica, a edificação possui a necessidade de manutenções na estrutura, na parte hidrossanitária e elétrica. De modo geral, a edificação não possui danos considerados graves, sendo classificada como uma estrutura estável com necessidades básicas a serem reparadas.