

**DAC**  
engenharia

**PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DE MERENDA ESCOLAR**

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 08:50:41 -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 08:50:29 -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.....	6
5.1. ESTRUTURA E COBERTURA .....	7
5.2. HIDROSSANITÁRIO E PLUVIAL.....	8
5.3. ELÉTRICO .....	9
6. MANUTENÇÃO PREVENTIVA .....	9
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	13

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Gravidade dos riscos em uma edificação.....	7
Tabela 2 - Estrutura e cobertura.....	7
Tabela 3 - Hidrossanitário e pluvial .....	8
Tabela 4 - Elétrico .....	9
Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva .....	9
Tabela 6 - Período para manutenção preventiva das estruturas.....	10
Tabela 7 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário .....	11
Tabela 8 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico.....	12



# 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 Lucy Vasconcelos Teixeira, n° 45, Bairro Mirante do Paraiso.

## 3. INFORMAÇÕES

O Centro de Distribuição de Merenda Escolar é um galpão de acesso restrito e de responsabilidade da secretaria de Educação. O galpão é construído em estrutura metálica e alvenaria de bloco de cimento, com portas em aço e janelas de vidro. Durante a visita houve o acompanhamento de um funcionário.

No dia 20 de julho de 2021 foi realizada uma vistoria na edificação para apresentar as patologias e as necessidades de manutenção através deste documento.

No decorrer da vistoria é possível verificar que o sistema hidrossanitário está com problemas e existem pontos de infiltrações.

## 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 – Fachada: Departamento de merenda escolar

Fonte: DAC Engenharia, 2021.



Figura 2 - Perfurações nas telhas laterais



Figura 3 - Piso quebrado

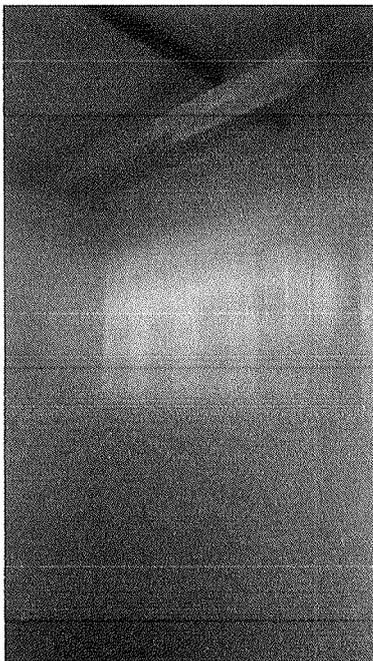


Figura 4 - Lâmpada sem funcionar

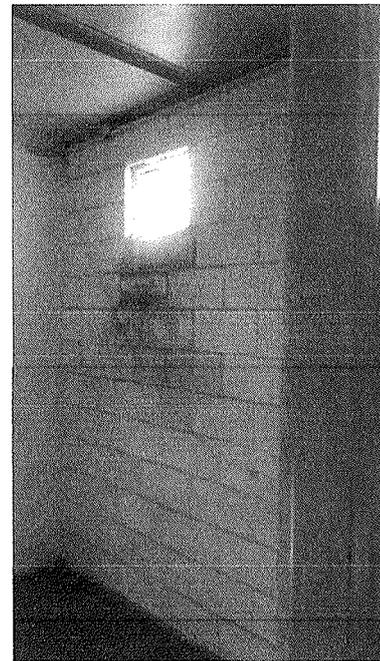


Figura 5 - Umidade banheiro



Figura 6 - Piso soltando (banheiro)

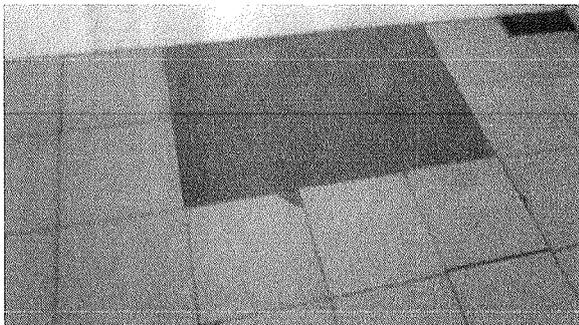


Figura 8 - Piso estudado (sala)



Figura 7 - Banheiro interditado por problemas no encanamento

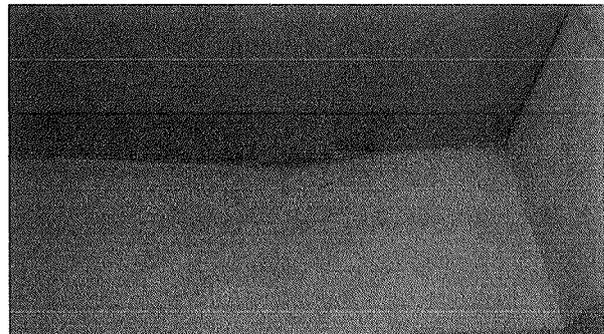


Figura 9 - forro em má estado de conservação, sala de cima, problema decorrente na edificação

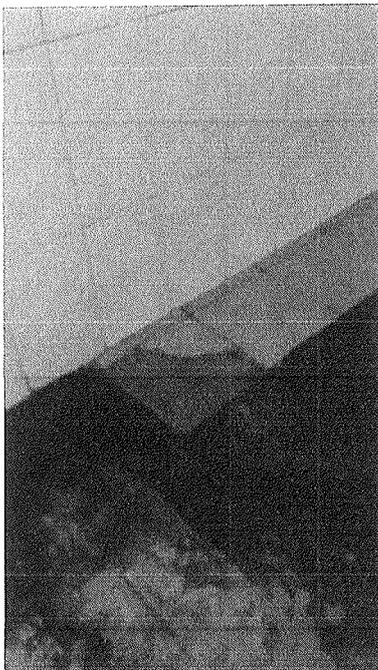


Figura 10 - Piso quebrado, piso estudado (galpão principal)

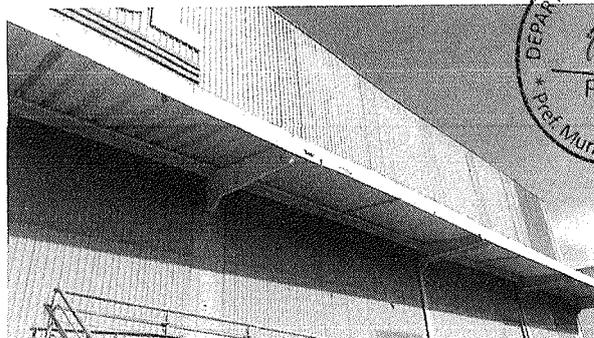


Figura 11 - Pintura desgastada (problema decorrente na edificação)



Figura 12 - porta em mau estado de conservação (banheiro externo)

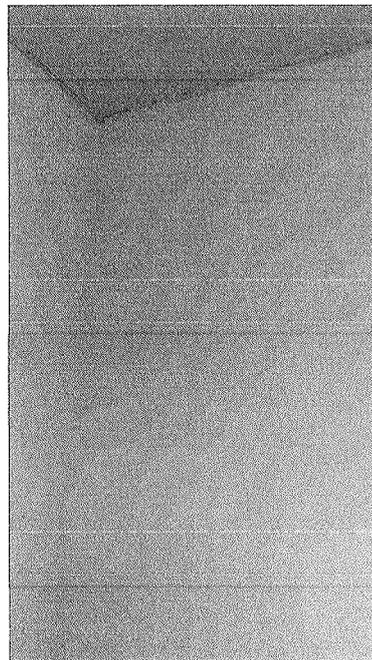


Figura 13 - Infiltração (sala externa)

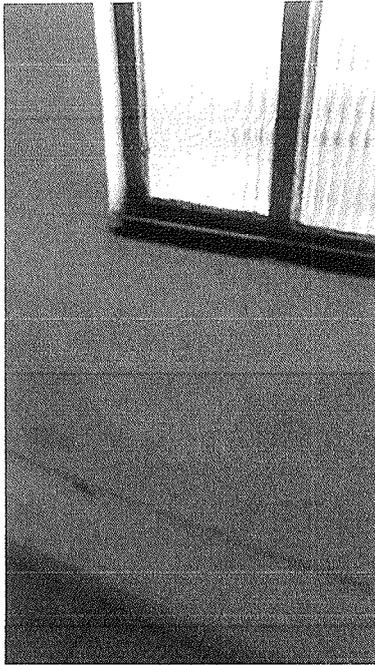


Figura 14 - Vidro quebrado, trinca por movimentação (sala externa)

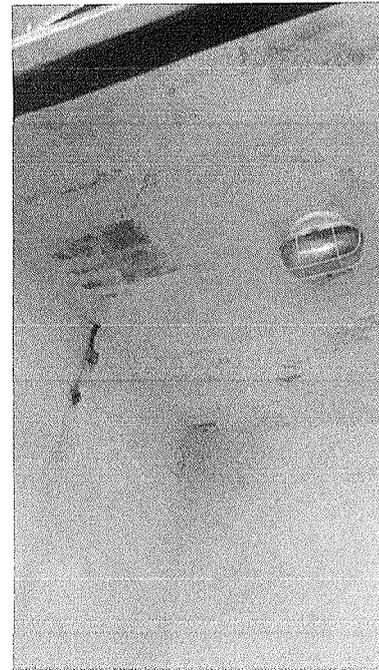


Figura 15 - Infiltração (banheiro externo)



Figura 16 - Grades e telhas danificadas

## 5. MANUTENÇÃO CORRETIVA

A edificação encontra-se com diversas patologias que devem ser reparadas para que não causem danos futuros. O Centro de Distribuição de Merenda Escolar 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 - Estrutura e cobertura

Estrutura	
Item	Risco
Alvenarias/muro	5
Lajes, vigas e pilares	5
Revestimentos verticais	0
Revestimentos horizontais	5
Passeios/pátios	0
Pinturas e texturas	5
Fissuras e trincas	0
Bancadas	0
Portas	7
Janelas	7
Portões	0
Fechaduras	0
Grades	5
Guarda-corpos	0



Corrimão	0
Faixas antiderrapantes das escadas	0
Dispensers	0
Telhas metálicas ou fibrocimento	5
Estrutura metálica	5
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>

## 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 - Hidrossanitário e pluvial

<b>Hidrossanitário</b>	
<b>Item</b>	<b>Risco</b>
Bancadas e lavatórios	7
Cubas	0
Torneiras	0
Bebedouros	0
Registros e válvulas	0
Barras de apoios	0
Bacias sanitárias	7
Ralos	0
Sifões	0
Caixas pluviais	0
Calhas	0
Coletores verticais	0
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>

### 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 - Elétrico

<b>Elétrico</b>	
<b>Item</b>	<b>Risco</b>
Tomadas	0
Interruptores	0
Lâmpadas e refletores	5
Quadro de distribuição	0
Interfones	0
Tomada de dados	0
Rack	0
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>

Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva

<b>Setores</b>	<b>Risco Total</b>
Estrutura	49
Hidrossanitário	14
Elétrico	5
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>

## 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 tabelas abaixo. As manutenções preventivas devem ocorrer em 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

<b>Estrutura</b>	
<b>Item</b>	<b>Período</b>
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
Telhas metálicas	Semestral
Estrutura metálica	Anual
Telhas cerâmicas	Semestral
Estrutura de madeira	Anual
Policarbonato	Semestral



<b>Estrutura</b>	
<b>Item</b>	<b>Período</b>
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

<b>Hidrossanitário</b>	
<b>Item</b>	<b>Período</b>
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



<b>Hidrossanitário</b>	
<b>Item</b>	<b>Período</b>
Coletores verticais	Quadrimestral
Sistema de gás	Anual

Fonte: Autoria própria.

Tabela 8 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico

<b>Elétrico</b>	
<b>Item</b>	<b>Período</b>
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 Centro de Distribuição de Merenda Escolar possui a necessidade de manutenções na estrutura, pois há muitos pontos com infiltrações. Também necessita de correção 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.