



PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL
CEIM LAZARA CASSARINI

SETEMBRO 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 09:13:44 -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 09:14:02 -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



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENDEREÇO	1
3. INFORMAÇÕES.....	1
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	2
5. MANUTENÇÃO CORRETIVA.....	12
5.1. ESTRUTURA E COBERTURA	13
5.2. HIDROSSANITÁRIO E PLUVIAL.....	14
5.3. ELÉTRICO	15
6. MANUTENÇÃO PREVENTIVA	16
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Gravidade dos riscos em uma edificação	12
Tabela 2 - Índice de riscos estruturais e na cobertura	13
Tabela 3 - Índice de riscos hidrossanitários e pluviais.....	14
Tabela 4 - Índice de riscos elétricos	15
Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva	16
Tabela 6 - Período para manutenção preventiva das estruturas	16
Tabela 7 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário	17
Tabela 8 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico.....	18



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 Salvador R. Siqueira, nº 132, Bairro São Cristóvão.

3. INFORMAÇÕES

O CEIM Lazara Cassarini é uma edificação de acesso restrito e de responsabilidade da secretaria de educação. Foi construída em concreto armado com alvenaria de vedação, as janelas são em metal e portas de madeira.

No dia 20 de setembro de 2021 no período da tarde foi realizada a vistoria na edificação para apresentar as patologias e necessidades de manutenção através deste documento, a vistoria foi orientada por um funcionário.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 – Fachada: CEIM Lazara Cassarini

Fonte: Autoria própria.

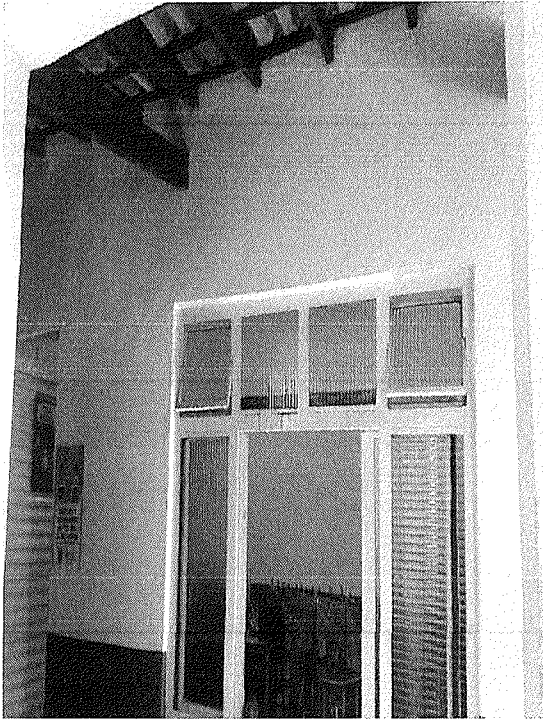


Figura 2 - Área externa, sala 1



Figura 3 - Calha danificada, área externa, sala 2

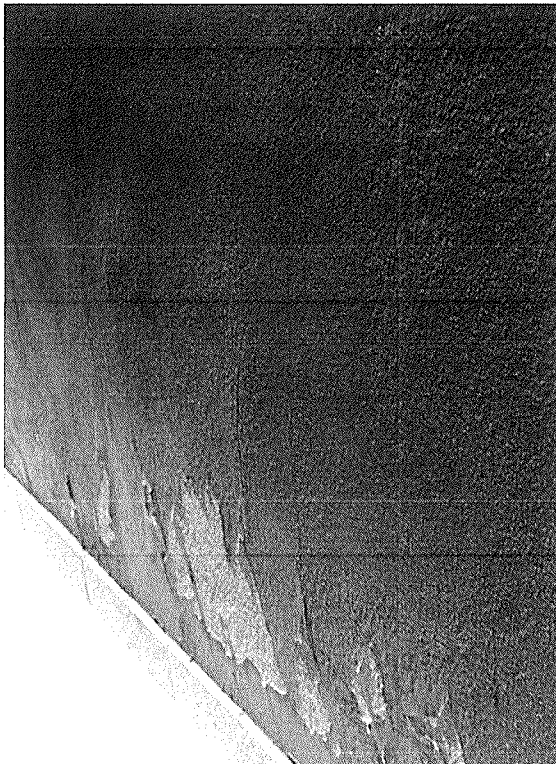


Figura 4 - Descascamento da pintura, área externa



Figura 5 - Descascamento da pintura, área externa



Figura 6 - Descascamento da pintura, sala 1

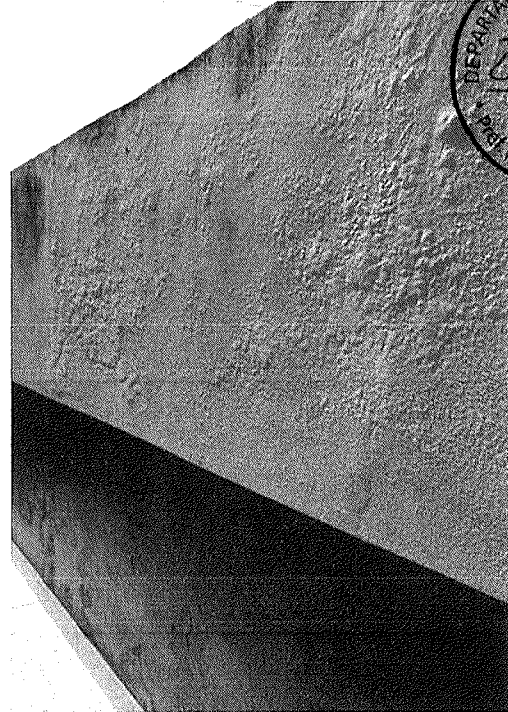


Figura 7 - Descolamento do reboco, área externa

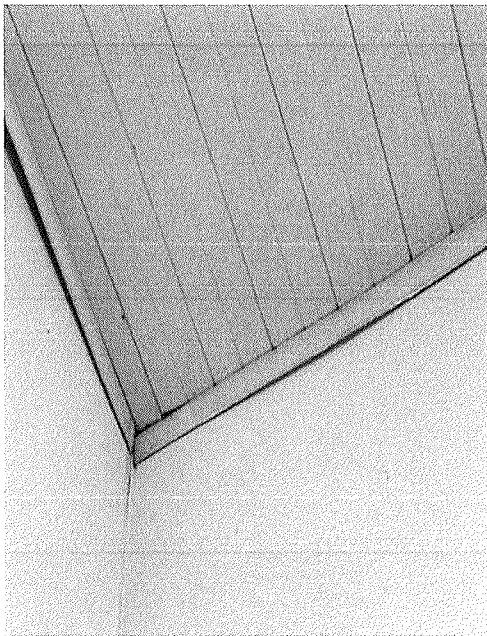


Figura 8 - Descolamento do forro



Figura 9 - Ferrugem, janela, sala 1

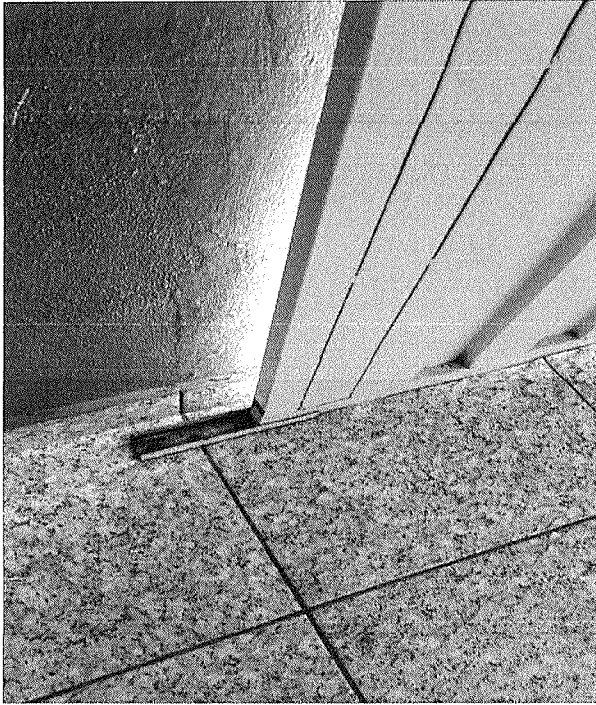


Figura 10 - Ferrugem, portão de entrada



Figura 11 - Fiação exposta, banheiro do refeitório

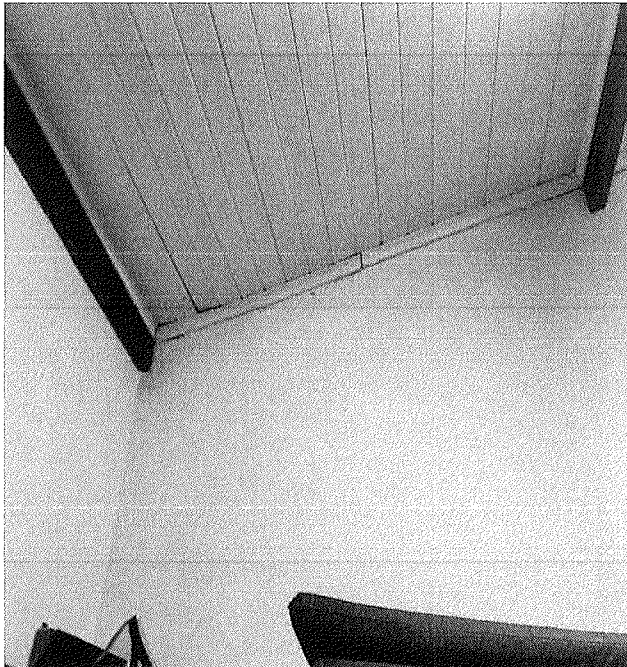


Figura 12 - Forro despregando, sala 1

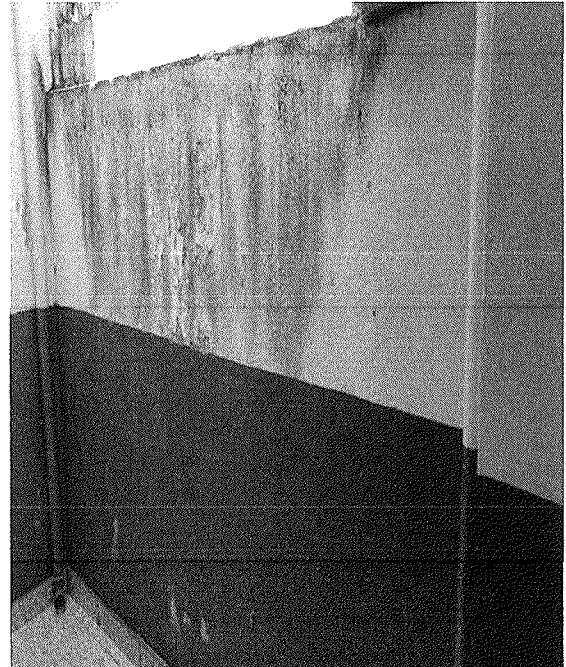


Figura 13 - Infiltração, área externa

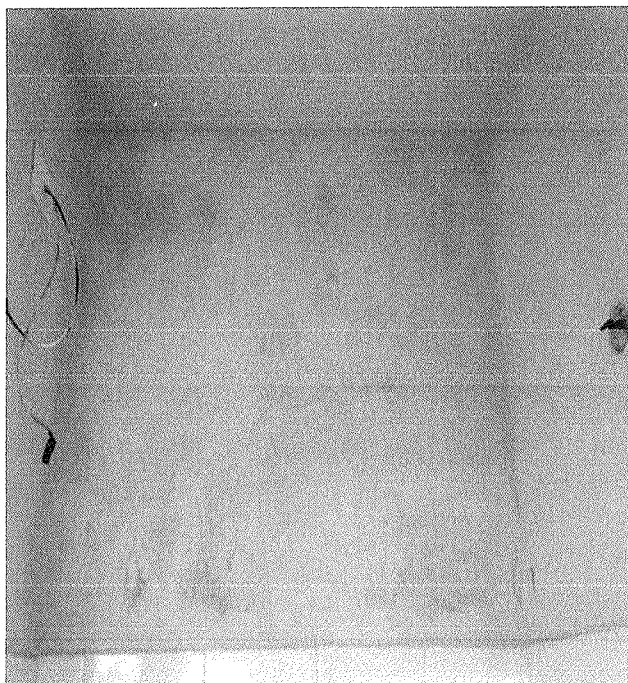


Figura 14 - Infiltração, banheiro do refeitório

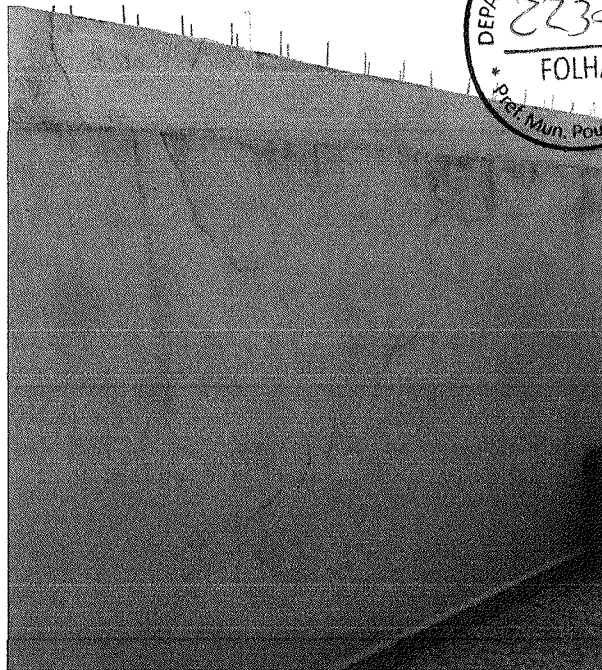


Figura 15 - Infiltração, lavanderia



Figura 16 - Infiltração, sala 2



Figura 17 - Infiltração, banheiro



Figura 18 - Lâmpada queimada, área externa, sala 2

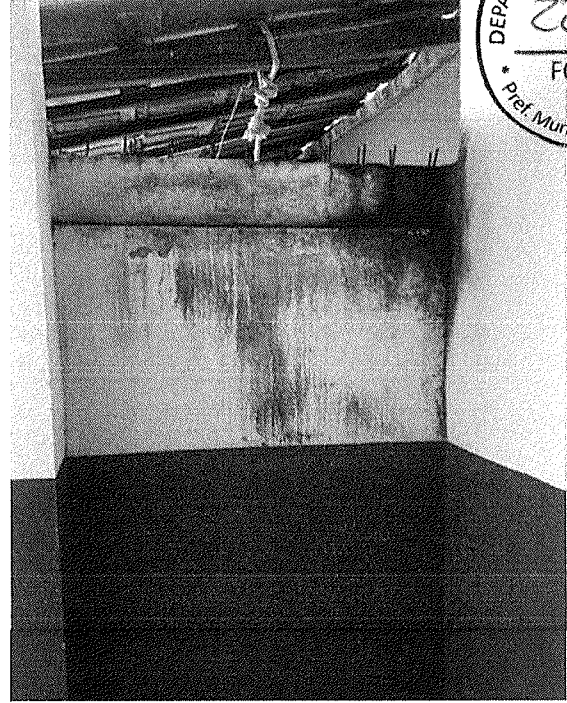


Figura 19 - Mofo, área externa

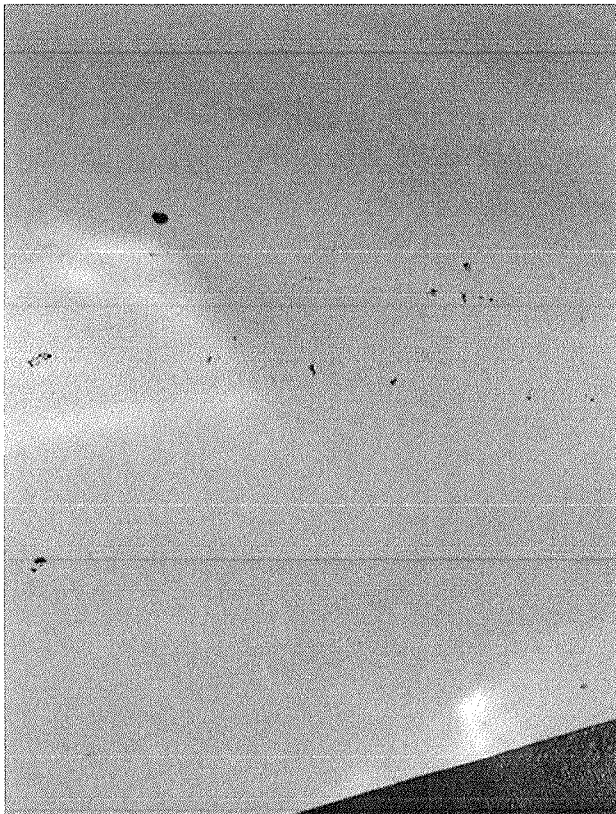


Figura 20 - Pintura danificada, área externa

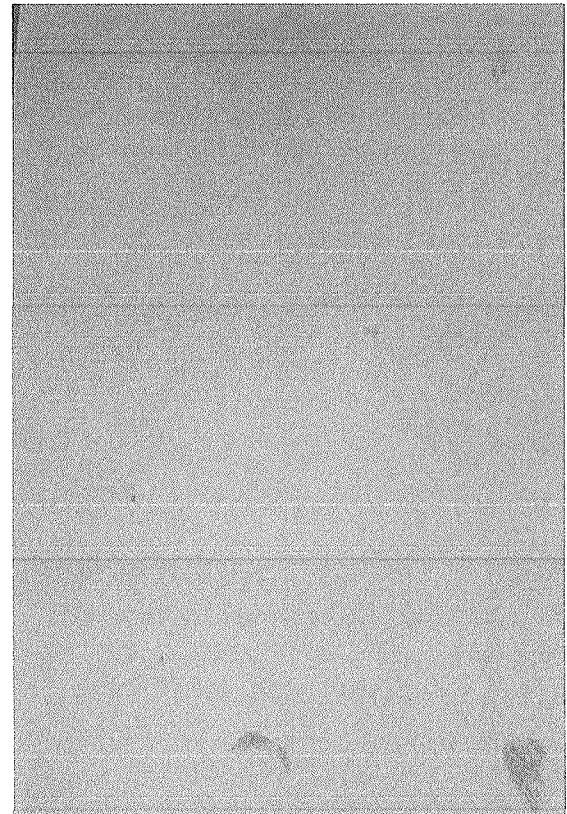


Figura 21 - Pintura em mau estado de conservação



Figura 22 - Pintura em mau estado de conservação



Figura 23 - Pintura em mau estado de conservação



Figura 24 - Piso quebrado, refeitório



Figura 25 - Porta emperrada, sala 1

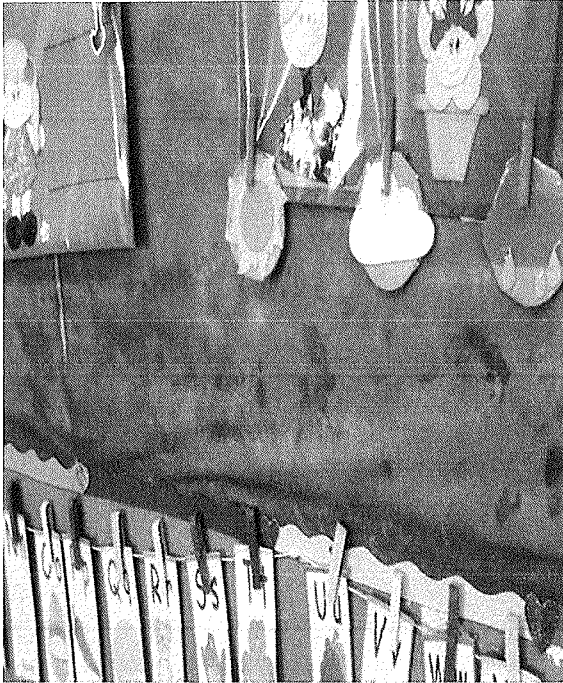


Figura 26 - Reboco danificado, sala 2

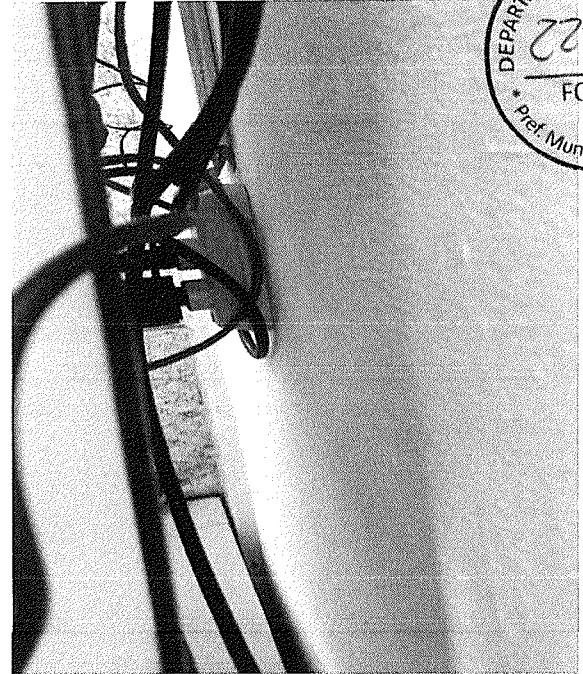


Figura 27 - Tomadas danificadas, sala 1



Figura 28 - Torneira da cozinha danificada

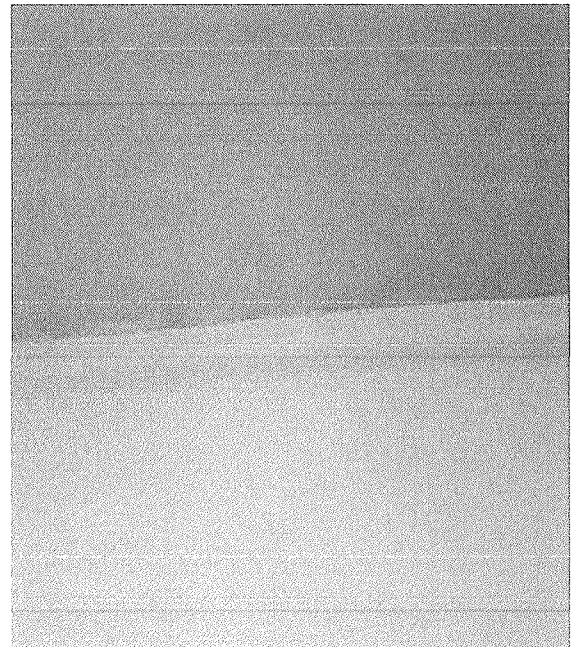


Figura 29 - Trinca de fechamento, laje do refeitório

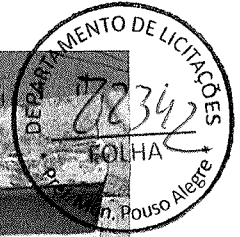


Figura 30 - Trinca e deslocamento do reboco, área externa

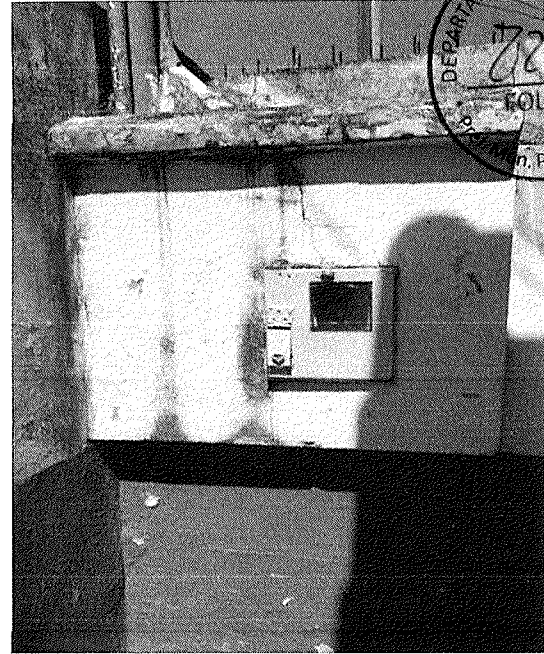


Figura 31 - Trinca e mofo na área externa

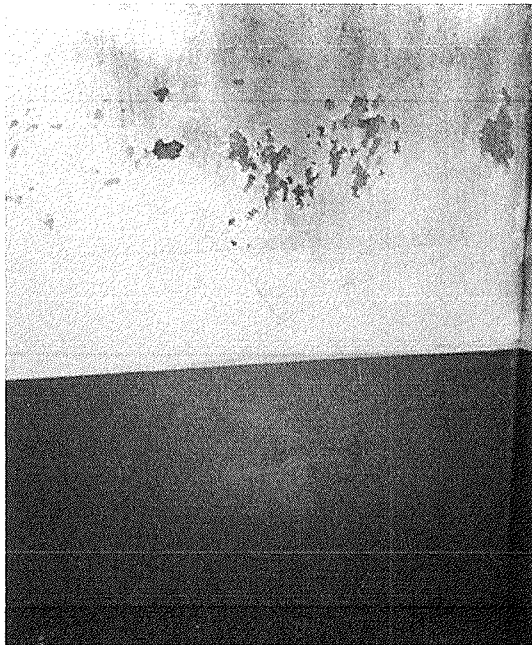


Figura 32 - Trinca na parede e descascamento da pintura, área externa



Figura 33 - Trinca na parede, lavanderia



Figura 34 - Trinca na parede, sala 1

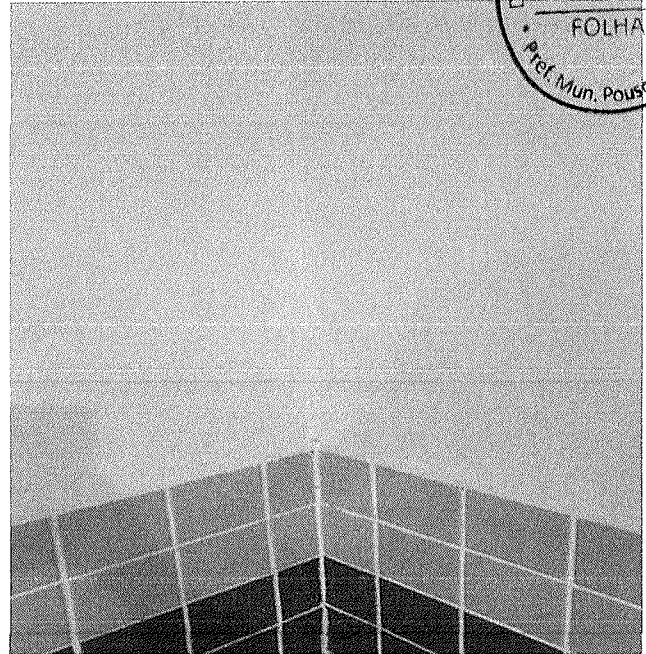


Figura 35 - Trinca na parede, sala 3



Figura 36 - Trinca parte superior

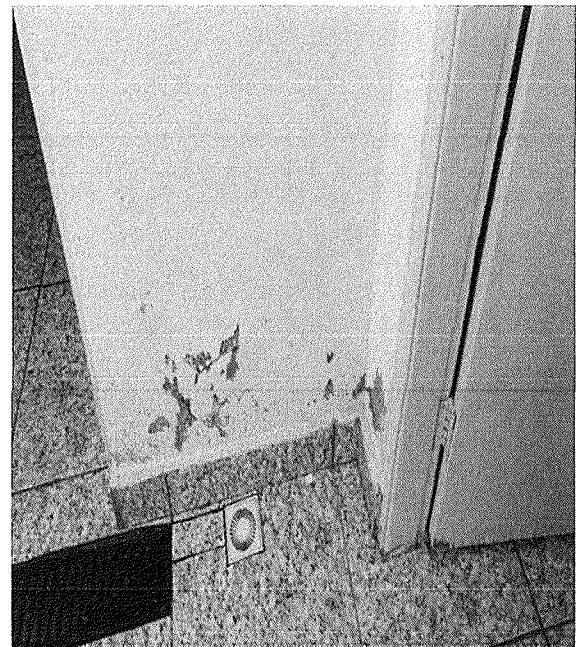


Figura 37 - Umidade, lavanderia



Figura 38 - Umidade, sala 2

5. MANUTENÇÃO CORRETIVA

A edificação encontra-se com diversas patologias que devem ser reparadas para que não causem danos futuros. O CEIM Lazara Cassarini 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	0
Revestimentos verticais	0
Revestimentos horizontais	5
Passeios/pátios	0
Cercas	0
Pinturas e texturas	7
Fissuras e trincas	0
Bancadas	0
Portas	5
Janelas	5
Portões	5
Fechaduras	0
Grades	0
Concertinas	0
Guarda-corpos	0
Corrimão	0
Faixas antiderrapantes das escadas	7
Forro	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
Gramas	0
TOTAL	41

(*) O serviço deve ser acompanhado por um profissional habilitado.

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	5
Bebedouros	0
Chuveiros	0
Registros e válvulas	0
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	5
Coletores verticais	0
Sistema de gás**	0
TOTAL	10

(**) O serviço deve ser acompanhado por um profissional habilitado.

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	5
Quadro de distribuição	0
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	15
-------	----

(***) O serviço deve ser acompanhado por um profissional habilitado.



Tabela 5 - Resumo da Manutenção Corretiva

Setores	Risco Total
Estrutura	41
Hidrossanitário	10
Elétrico	15
TOTAL	66

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



Estrutura	
Item	Período
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



Hidrossanitário	
Item	Período
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
Interfones	Bimestral
Tomada de dados	Bimestral
Rack	Anual



Elétrico	
Item	Período
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 CEIM Lazara Cassarini possui a necessidade de manutenções na estrutura, pois há muitos pontos com infiltrações, que podem estar ocorrendo pela falta de manutenção no telhado. Existem algumas correções 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.