

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL
UPA

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 08:33:11 -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 08:33:21 -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	
2. ENDEREÇO	1
3. INFORMAÇÕES.....	1
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	2
5. MANUTENÇÃO PREVENTIVA	12
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	15

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Período para manutenção preventiva das estruturas	13
Tabela 2 - Período para manutenção preventiva do sistema hidrossanitário	14
Tabela 3 - Período para manutenção preventiva do sistema elétrico	14

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

Rua Dr. Antônio Krepp Filho, S/N. Bairro Centro.

3. INFORMAÇÕES

A Unidade de Pronto Atendimento é uma edificação de acesso ao público e de responsabilidade da secretaria de saúde, atualmente a unidade é o hospital de campanha para cuidados dos pacientes com COVID.

A edificação é feita em concreto armado com alvenaria convencional, a cobertura em telha cerâmica, as portas são em madeira e as janelas em alumínio e vidros.

A UPA foi inaugurada no primeiro semestre de 2020 já como um hospital de campanha.

No dia 07 de julho de 2021 no período da manhã foi realizada a vistoria na edificação para verificar as patologias e necessidades de manutenção através deste documento, com o acompanhamento da enfermeira chefe.

No decorrer das fotografias é possível verificar que alguns cômodos estão com problemas de mofo, e trincas, a parte elétrica e hidráulica apresenta pequenos incômodos, como vazamento ou mal contato.

A unidade está dividida entre o atendimento comum, a área dos funcionários e o setor de tratamento ao COVID. Por segurança, a equipe de engenharia não vistoriou as salas do COVID.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

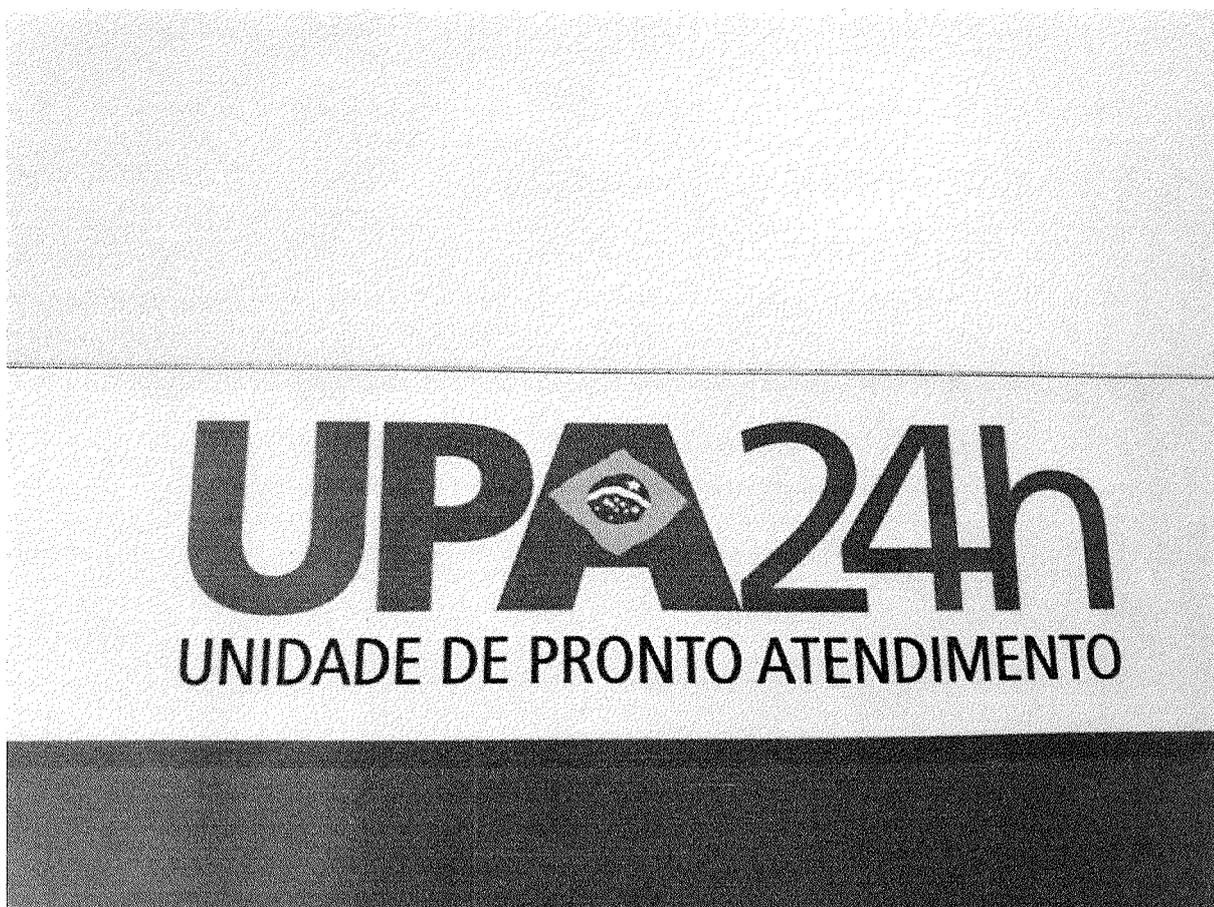


Figura 1 – Fachada da UPA 24h

Fonte: Autoria própria.

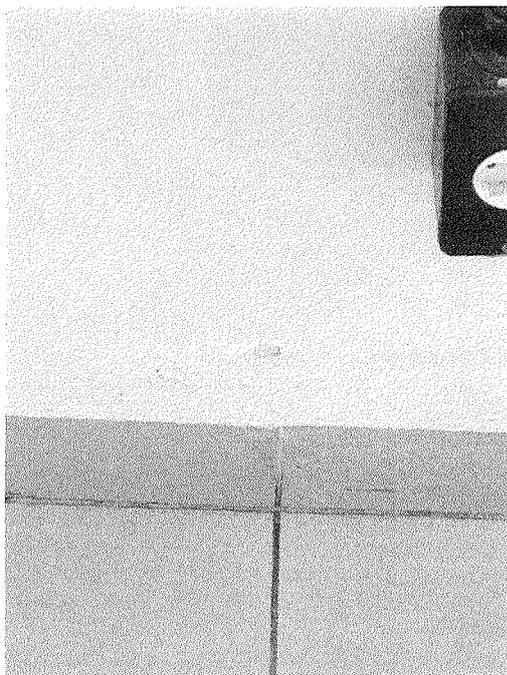


Figura 2 – Descascamento da parede do refeitório.

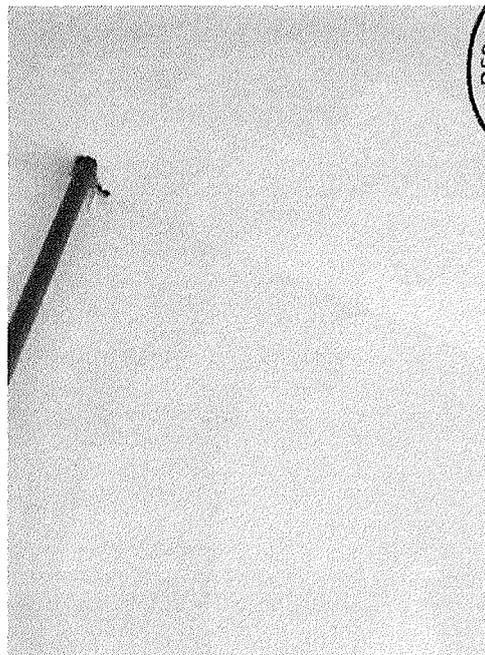


Figura 3 – Dilatação entre o drywall e a parede.



Figura 4 – Mofo na parede da sala de espera.



Figura 5 – Trinca 45° na parede da sala de espera.



Figura 6 – Descascamento de pintura.



Figura 7 – Trinca 45° no azulejo do quarto masculino.



Figura 8 – Ralo com ferrugem no banheiro do quarto masculino.

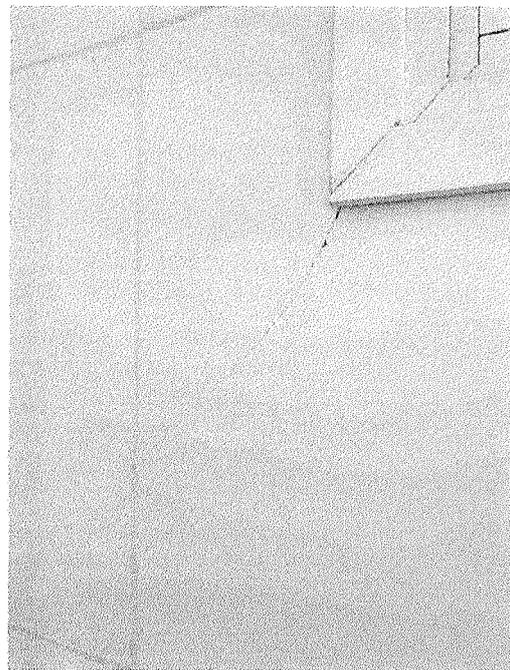


Figura 9 – Trinca 45° no azulejo da cozinha.

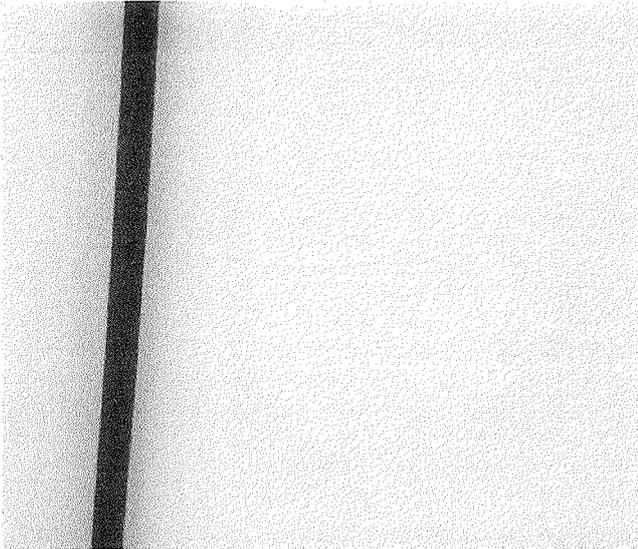


Figura 10 – Trinca na laje do corredor dos quartos.

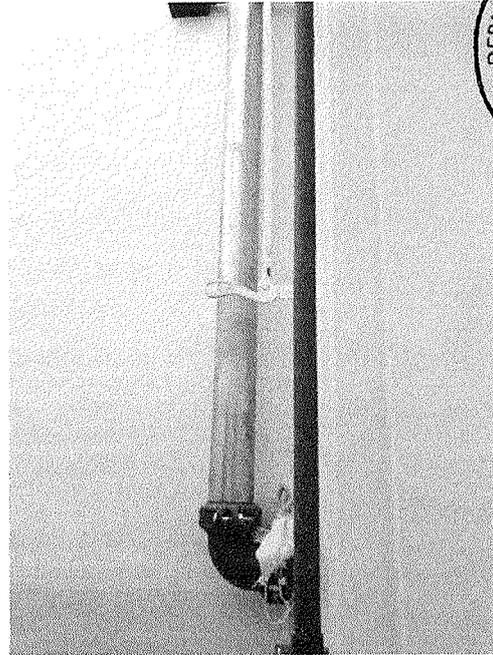


Figura 11 – Tubulação de hidrante sem a pintura correta.



Figura 12 – Falha ao acionar o interruptor.



Figura 13 – Porta do vestiário feminino sem puxador.



Figura 14 – Falta de acabamento na sala de utilidades.



Figura 15 – Deslocamento de pintura.



Figura 16 – Infiltração na laje.



Figura 17 – Trinca no canto da sala da administração.

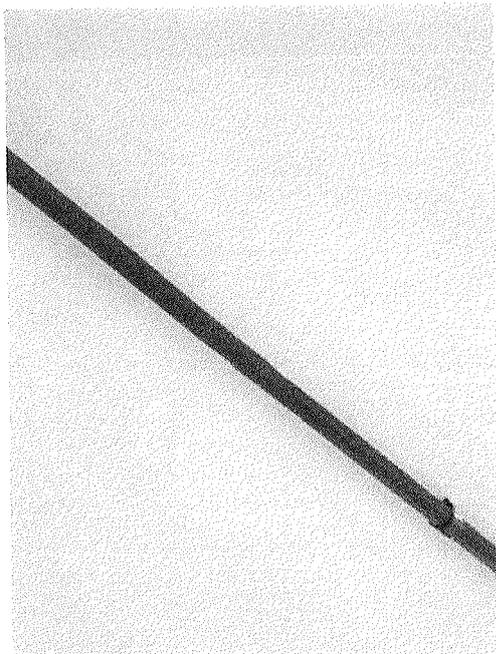


Figura 18 – Trincas na laje do corredor.



Figura 19 – Trinca e umidade no corredor.



Figura 20 – Infiltração na sala de emergência.



Figura 21 – Luminárias queimadas.



Figura 22 – Trinca na sala de internação.



Figura 23 – Trinca na sala de internação.



Figura 24 – Trinca na sala de internação.

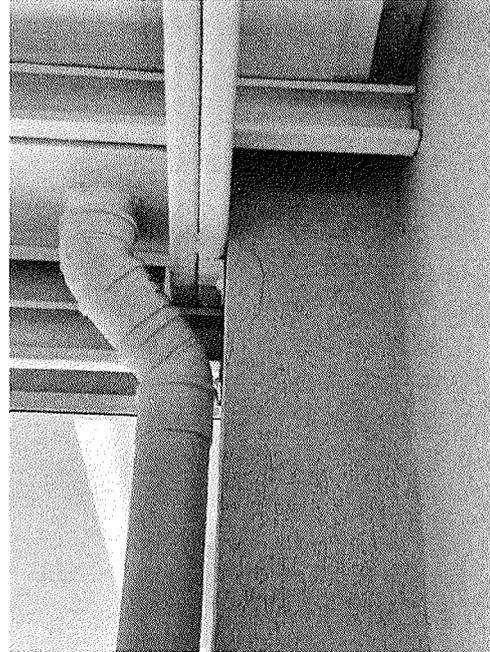


Figura 25 – Descolamento de reboco.



Figura 26 – Trinca no piso da sala de oxigênio.

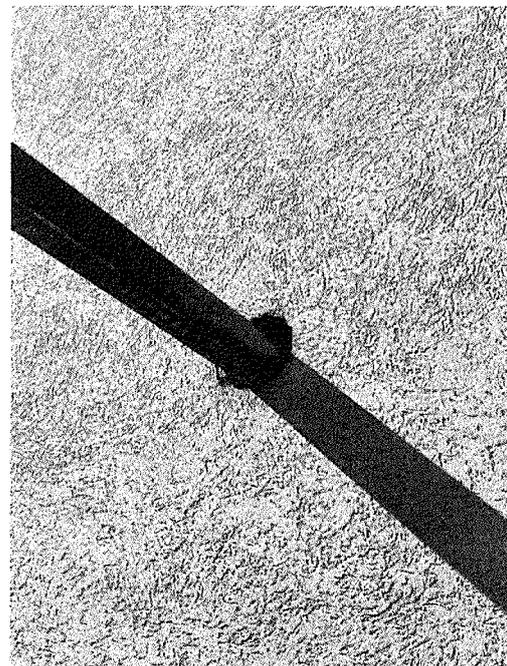


Figura 27 – Falta de acabamento na tubulação do gerador.

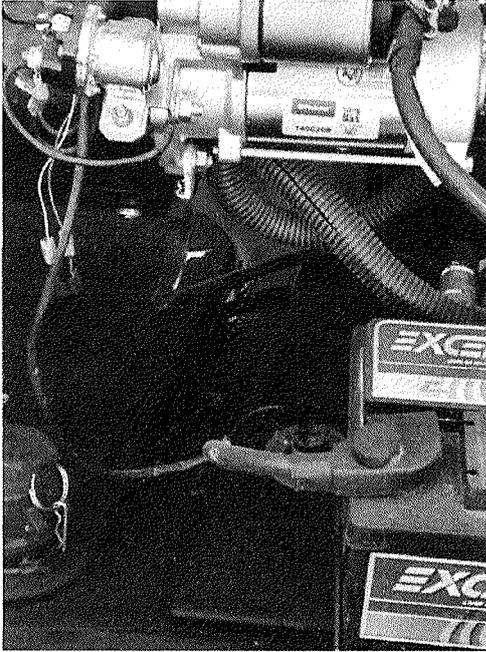


Figura 28 – Vazamento de óleo do gerador.



Figura 29 – Trinca no piso externo.



Figura 30 – Trinca no piso externo da UPA.



Figura 31 – Trinca no piso externo da UPA.

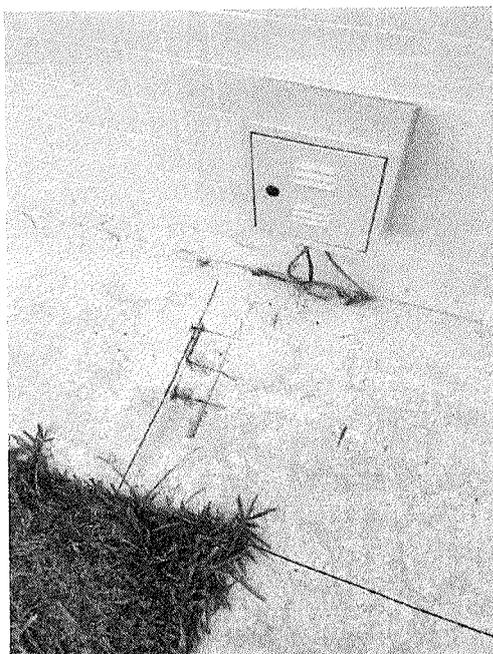


Figura 31 – Malha aparente no piso do corredor externo da UPA.



Figura 32 – Trinca na parede do corredor externo.



Figura 33 – Trinca na parede da área externa.

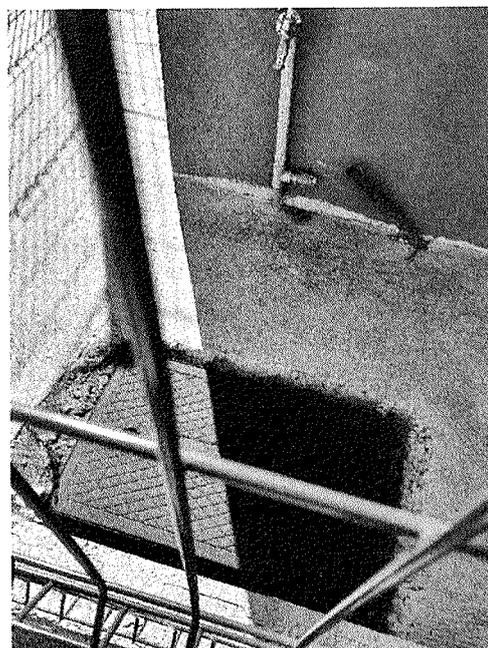


Figura 34 – Falta de acabamento na caixa telefônica.



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 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	
Item	Período
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
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



Elétrico	
Item	Período
Interfones	Bimestral
Tomada de dados	Bimestral
Rack	Anual

Fonte: Autoria própria.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como a referida edificação foi inaugurada em menos de dois anos, será necessário 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.