

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Os edifícios são construídos para atenderem seus usuários por muitos anos, e durante este período as instalações devem se manter adequadas para a utilização que se destinam.

Para tanto um Programa de Manutenção Preventiva deve ser considerado, pois ele orientará o Síndico e demais envolvidos nas atividades que devem ser executadas para que a segurança e a qualidade de vida dos usuários não sejam comprometidas, como também que a vida útil do edifício seja prolongada.

A manutenção não pode ser feita de modo improvisado, esporádico ou casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico programável e como um investimento na preservação do valor patrimonial do bem adquirido.

Assim a Empreendimentos Imobiliários ZITA S/A elaborou um Programa de Manutenção Preventiva baseado na norma ABNT NBR 5674: 2012 (Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção). Neste Programa estão descritas as atividades, a periodicidade e os responsáveis pelas mesmas; além da identificação do seu custo e em qual documento deve ser registrada a execução das atividades descritas.

Atenção: A falta do cumprimento do Plano de Manutenção Preventiva pode causar transtornos aos seus usuários e um sobre custo dos serviços de recuperação levando a desvalorização do bem.

Para a melhor compreensão dos envolvidos, segue abaixo a definição de alguns termos empregados neste documento, conforme a ABNT NBR 5674/2012.

- Empresa Capacitada: Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado.
- Empresa Especializada: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.
- Equipe de Manutenção Local: Pessoas que realizam diversos serviços, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.
- Serviço de Manutenção: Intervenção realizada na edificação para gerenciar os serviços de manutenção.

Há 3 (três) tipos de manutenção, sendo as mesmas:

1º Manutenção - Rotineira: Caracterizada por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

2º Manutenção - Corretiva: Caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

3º Manutenção - Preventiva: Caracterizada por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Atenção:

- O proprietário ou o síndico podem delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado.
- A empresa ou o profissional deve responder pela gestão do sistema de manutenção da edificação, ficando sob sua incumbência:

a) assessorar o proprietário ou o síndico nas decisões que envolvam a manutenção da edificação, inclusive sugerir a adaptação do sistema de manutenção e planejamento anual das atividades, conforme indicado nas Seções 4 e 5 da ABNT NBR 5674/2012.

b) providenciar e manter atualizados os documentos e registros da edificação e fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc;

c) implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no programa de manutenção preventiva;

d) elaborar as previsões orçamentárias;

e) supervisionar a realização dos serviços de acordo com as Normas Brasileiras, projetos e orientações do manual de uso, operação e manutenção da edificação;

f) orçar os serviços de manutenção;

g) assessorar o proprietário ou o síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação;

h) estabelecer e implementar uma gestão do sistema dos serviços de manutenção, conforme esta Norma;

i) orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido no manual de uso, operação e manutenção da edificação;

j) orientar os usuários para situações emergenciais, em conformidade com o manual de uso, operação e manutenção da edificação.

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS																															
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável P/Documento	Documento	Custo	1				2				3				4				5				6											
PERIODICIDADE: SEMANAL																																					
Corrimão Inox	Corrimão/ Guarda corpo	Realizar a limpeza e lubrificação do inox	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção																																	

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS														
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável P/Documento	Documento	Custo	7	8	9	10	11	12									
PERIODICIDADE: SEMANAL																				
Corrimão Inox	Corrimão/ Guarda corpo	Realizar a limpeza e lubrificação do inox	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção																

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS													
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável P/Documento	Documento	Custo	7	8	9	10	11	12								
PERIODICIDADE: SEMANAL																			
Sistemas Hidro – Sanitários	Reservatório de Água Potável	Verificar o nível do reservatório e funcionamento das boias	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção															

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS												
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
PERIODICIDADE: QUINZENAL																		
Sistemas Hidro Sanitários	Bombas de D'Água Potável, Água Servida e Piscinas	Verificar o funcionamento e alternar a chave no painel elétrico para utilizá-las em sistema de rodízio quando aplicável	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção														
Equipamentos Industrializados	Iluminação de Emergência	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção														
	Grupo Gerador	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: MENSAL																	
JARDIM		Manutenção Geral	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Especializada	Livro de Registro de Manutenção													
Equipamentos Industrializados	Ar Condicionado	Manutenção recomendada pelo fabricante e atendimento à legislação vigente	Empresa Especializada	Livro de Registro de Manutenção													
	Iluminação de Emergência	Efetuar teste de funcionamento de todo o sistema conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Local	Livro de Registro de Manutenção													
Sistema de Automação	Automação de Portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Empresa Especializada	Livro de Registro de Manutenção													
	Dados, Informática, Voz, Telefonia, TV, CFTV, e Segurança Perimetral	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Local Empresa Capacitada	Livro de Registro de Manutenção													

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: A CADA MÊS																	
Revestimentos de Piso/ Parede/ Teto	Pedras naturais (mármore/granito e outros)	Verificar e se necessário encerar as peças polidas	Equipe de Manutenção	Livro de Registro de Manutenção													
Sistemas Hidro Sanitários	Ralos, Grelhas e Canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em época de chuvas intensas	Equipe de Manutenção	Livro de Registro de Manutenção													
	Bombas de Incêndio	Testar seu funcionamento, observada a legislação vigente	Local Empresa Capacitada	Livro de Registro de Manutenção													

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: A CADA 2 MESES																	
Equipamentos Industrializados	Gerador de Água Quente	Limpar e regular os sistemas de queimadores e filtros de água conforme instruções do fabricante	Empresa Capacitada														
	Iluminação de Emergência	Para unidades centrais, verificar fusíveis, Led de carga da bateria selada e nível de eletrólito da bateria comum conforme instruções dos fabricantes	Equipe de Manutenção Local														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: A CADA 3 MESES																	
Equipamentos Industrializados	Porta Corta Fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas	Equipe de Manutenção Local														
		Verificar a abertura e o fechamento a 45 °. Se for necessário fazer regulagem, chamar em presa especializada															
Esquadrias de Alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Capacitada														
Sistemas Hidro Sanitários	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral	Equipe de Manutenção Local														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: ANUAL																	
Estrutural	Lajes, Vigas e Pilares	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15575	Equipe especializada														
Equipamentos Industrializados	Sistema de Segurança	Manutenção recomendada pelo fornecedor	Empresa capacitada/ Empresa especializada														
	Gerador de Água Quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e o limpeza das chaminés conforme instrução do fabricante	Empresa capacitada														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: ANUAL																	
Equipamentos Industrializados	Sistema de aquecimento individual	Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem conforme legislação vigente	Empresa capacitada														
	Sistema de proteção contra Descargas Atmosféricas	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Empresa Especializada														
Desratização e desinsetização (Residencial)		Aplicação de produtos químicos	Empresa Especializada														
Impermeabilização	Áreas molhadas internas e externas, piscinas, reservatórios, coberturas, jardins, espelhos d'água	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	Equipe de Manutenção Local														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: ANUAL																	
	Rejuntamentos e Vedações	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos.	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Capacitada														
Revestimentos de parede, Teto	Paredes externas fachadas e muros	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário.	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Especializada														
	Piso acabado, parede e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário.	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Especializada														
	Deck de madeira	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário.	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Especializada														
Instalações Elétricas	Quadro de distribuição e circuitos	Reapertar todas as conexões	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Capacitada e Empresa Especializada														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: ANUAL																	
Esgadrias em Geral		Verificar falhas de vedação, Guarda corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/Empresa Especializada														
		Efetuar limpeza geral das Esgadrias incluindo os drenos, reapertar os parafusos aparentes, regular freio e lubrificação. Observar a tipologia e a complexidade das esquadrias, os projetos e instruções dos fornecedores	Equipe de manutenção local/Empresa Especializada														
Vidros e seu Sistema de Fixação		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade, onde necessário	Equipe de manutenção local/Empresa Especializada														
Sistema Hidro Sanitários		Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstituir a sua integridade onde necessário	Equipe de Manutenção / Empresa Especializada													
		Metais, Acessórios e Registros	Verificar os elementos de Vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de Manutenção / Empresa Especializada													

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						MÊS											
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERIODICIDADE: ANUAL																	
Equipamentos de Incêndio		Recarregar extintores	Empresa Especializada														
Equipamentos Industrializados	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Inspecionar periodicamente de acordo com a legislação vigente. Em locais expostos à corrosão severa, reduzir os intervalos entre verificações	Empresa Especializada														
Sistema de Cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, reconstituir e tratar, onde necessário	Equipe de Manutenção Local Empresa Especializada														

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						ANO	
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2
PERIODICIDADE: A CADA DOIS ANOS							
Esquadrias e Elementos de Madeira		Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Equipe de Manutenção Local Empresa Especializada				
Instalações Elétricas	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Verificar as conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstituir onde necessário	Equipe de Manutenção Local/ Empresa Capacitada/ Empresa Especializada				

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM						ANO		
Sistema	Elemento Componente	Atividade	Responsável p/ Documento	Documento	Custo	1	2	3
PERIODICIDADE: A CADA TRES ANOS								
Fachada		Efetuar lavagem. Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção. Atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Empresa Especializada					