

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 | | | | | | | | | | | | | | |
| Revestimento s 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 | | | | | |