



SUBDIVISÃO DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA
SEÇÃO DE PROJETOS

PREFEITURA DE AERONÁUTICA DOS AFONSOS

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV
Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

COORDENADOR TÉCNICO:

ADEMESIO LOIO DA SILVA Cap EOEVA SVA R1
Chefe da Subdivisão de Engenharia e Infraestrutura

DATA:

MAR 2026

REVISÃO:

00

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E BIBLIOGRÁFICAS	3
1.2. ANEXOS	3
1.3. DEFINIÇÕES E CONCEITOS	3
2. PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL.....	6
2.1. DESCRIÇÃO DO OBJETO	6
2.2. BENFEITORIAS DO PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL	6
2.3. ESTRATÉGIA DE MANUTENÇÃO A SER ADOTAD.....	8
2.3.1 INSPEÇÃO PREDIAL.....	9
2.3.2 ATENDIMENTO SAU	19
2.3.3 EXECUÇÃO DAS DEMANDAS	199
2.4. FORÇA DE TRABALHO DISPONÍVEL E DIMENSIONAMENTO DA EQUIPE	277

PÁGINA:	ELABORADO POR:
2 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por finalidade descrever os elementos necessários e suficientes, afim de estabelecer as diretrizes gerais para o Plano de Manutenção Predial dos imóveis sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica dos Afonsos (PAAF), com o nível de precisão adequado, garantindo o desempenho adequado dos sistemas e instalações que integram as edificações.

Trata-se de um documento de caráter técnico abrangendo as áreas de construção civil, instalações elétricas e hidráulicas, contendo subsídios para elaboração do plano de manutenção, deste modo estabelecendo uma sistemática mais eficiente e eficaz da gestão predial, com foco na manutenção preventiva e corretiva.

Neste trabalho estão descritos o desenvolvimento das atividades de inspeção predial, estratégia de manutenção adotada, periodicidade de manutenção, rotinas e procedimentos para manutenção e sistemática de controle das manutenções. Além destas atividades serão estabelecidos os parâmetros entre as atribuições e responsabilidades da manutenção realizada pela Subdivisão de Engenharia e Infraestrutura, assim como a contratação da prestação de serviços de conservação de bens imóveis.

Em busca de uma melhoria no processo de gestão de manutenção predial, a PAAF, elaborou este documento visando uma maior padronização na gestão das edificações, propondo uma linha de ação para inspeções, planejamento, procedimentos, programação preditiva e contratações de serviços.

1.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E BIBLIOGRÁFICAS

- ABNT NBR 5.674:2012 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- ABNT NBR 15.575:2013 – Edificações Habitacionais – Desempenho – Parte 1: Requisitos Gerais;

1.2. ANEXOS

Anexo A – Modelo Check List Inspeção Predial.

1.3. DEFINIÇÕES E CONCEITOS

As edificações são o suporte físico para a realização direta ou indireta de todas as atividades produtivas e possuem, portanto, um valor social fundamental. Todavia, as edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são constituídas para atender a seus usuários durante muitos anos e ao longo deste tempo de serviço devem apresentar condições adequadas ao uso a que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas. Portanto a elaboração e a implantação de um programa de manutenção corretiva e preventiva nas edificações são essenciais para a manutenção dos níveis de desempenho ao longo da vida útil projetada, além de serem importantes para a segurança e qualidade de vida dos usuários.

O plano de manutenção predial interfere diretamente na estimativa de vida útil da edificação e, sua correta elaboração aliado ao cumprimento das atividades técnicas especificadas nesse plano, acarretarão um acréscimo considerável no valor da vida útil fina, assim como demonstra a Figura 1.

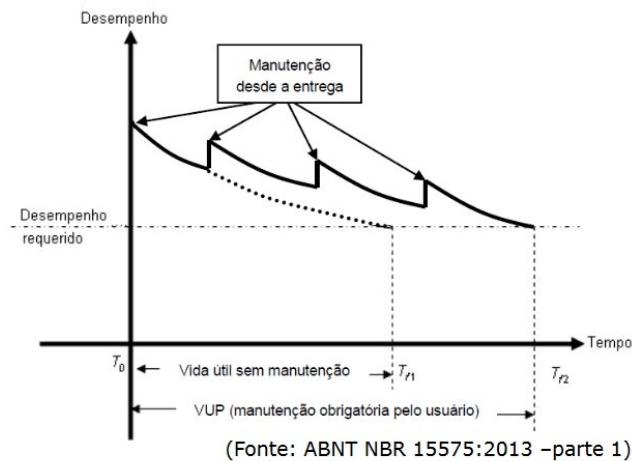
ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

3 / 45



A NBR 15.575-1:2013 da ABNT – Edifícios habitacionais – Desempenho Parte 1: Requisitos Gerais, define manutenção como o conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes, a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.

A partir desta definição, BONIN (1988) e STEEL apud JOHN (1988), classificam a manutenção de edifícios da seguinte maneira, conforme Tabela 1.

Tipos de manutenção:	Conservação
	Reparação
	Restauração
	Modernização
Origem dos problemas dos edifícios:	Evitáveis
	Inevitáveis
Estratégia de manutenção adotada:	Preventivas
	Corretivas
	Preditivas
Periodicidade de realização das atividades:	Rotineiras
	Periódicas
	Emergenciais
Quanto às origens da necessidade de manutenção:	Perda de durabilidade
	Presença de patologias
	Mudança nas necessidades dos usuários

A conservação se relaciona as pequenas atividades rotineiras desenvolvidas para manter a limpeza e condições de habitabilidade do prédio sem que a recuperação de desempenho ultrapasse o nível inicialmente construído.

A reparação está relacionada com atividades preventivas ou corretivas realizadas antes que o edifício ou algum de seus elementos constituintes atinja o nível de desempenho mínimo aceitável, sem que a recuperação de desempenho ultrapasse o nível inicialmente construído.

PÁGINA:	ELABORADO POR:
4 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

A restauração está relacionada com atividades corretivas realizadas após o edifício ou algum de seus elementos constituintes atingir níveis inferiores ao nível de desempenho mínimo aceitável, sem que a recuperação de desempenho ultrapasse o nível inicialmente construído.

A modernização está relacionada com atividades preventivas e corretivas visando que a recuperação de desempenho ultrapasse o nível inicialmente construído, fixando um novo patamar de qualidade de edificação.

No que tange a estratégia de manutenção ou os diferentes tipos de manutenção, a NBR 5674:2012 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, classifica da seguinte maneira:

a) Manutenção rotineira: caracterizada por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns;

b) Manutenção preventiva: caracterizada por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação;

c) Manutenção corretiva: caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso de sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

d) Manutenção preditiva: conjunto de medidas operacionais técnicas de vistoria, que indica as condições reais de funcionamento das edificações com base em dados que informam o seu desgaste ou processo de degradação. Trata-se da manutenção que prediz o tempo de vida útil dos componentes das edificações e as condições para que esse tempo de vida seja bem mais aproveitado.

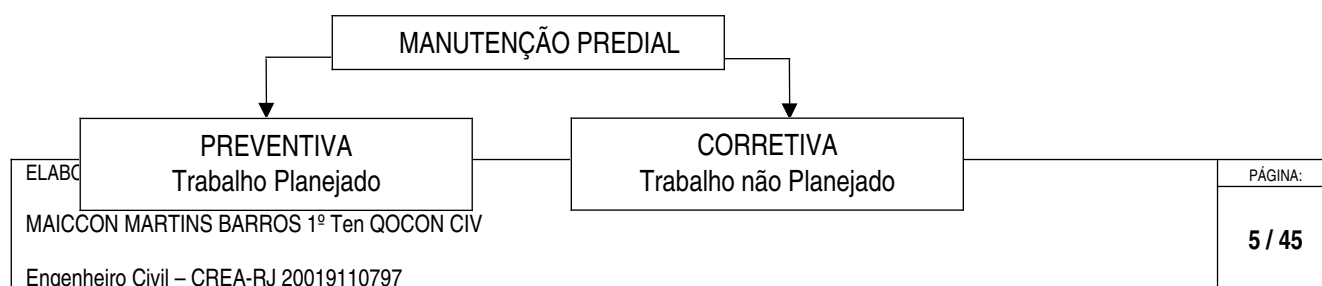
Além dos conceitos de manutenção, deve-se aplicar os seguintes conceitos no que tange à responsabilidade das demandas, conforme NBR ABNT 5674:2012:

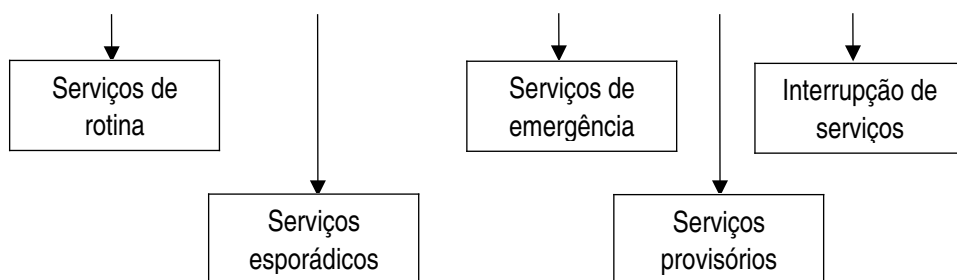
a) Equipe de manutenção local: pessoas que realizam diversos serviços na edificação que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

b) Empresa capacitada: organização ou pessoal que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob a responsabilidade de profissional habilitado.

c) Empresa especializada: organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnicas específicas.

A partir dos conceitos citados, é possível definir um diagrama dos tipos de manutenção, conforme apresentado, conforme a Figura 2.





Nota-se que a manutenção preventiva remonta em custos menores na aquisição de materiais e serviços, podendo tais serviços serem agendados e executados em momentos oportunos para minimização de impactos para os diversos usuários da propriedade. Por outro lado, a manutenção corretiva quase sempre caracteriza uma ação executada para a resposta imediata, sob condições críticas, significando custos maiores para a execução de um mesmo serviço em condições mais favoráveis.

O planejamento torna-se fundamental para que as manutenções necessárias possam ser executadas corretamente nas edificações. Mesmo assim, ao planejar, nota-se que a gravidade de uma falha ou processo de deterioração crescem de maneira não linear e que as manutenções preventivas e corretivas não são mutuamente excludentes. Ou seja, ainda que a primeira seja perfeitamente executada, não elimina a ocorrência da segunda, mas vai mantê-la em pequenas grandezas de significado, custos e consequências.

2. PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

2.1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O Plano de Manutenção Predial consiste na determinação das atividades essenciais na manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência, referências normativas e recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos.

2.2. BENFEITORIAS DO PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Como parte integrante do Plano de Manutenção Predial da PAA,F as inspeções, assim como as manutenções que serão realizadas nas edificações, as benfeitorias estão discriminadas na tabela 2 a seguir.

LOCAL		DENOMINAÇÃO	Nº IMÓVEIS	Nº APTOS	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)
VILA DOS AFONSO	Rua M	CASA DE OF SUP TIPO "1"	10		2.190,90
	Rua K e M	CASA DE OF SUP TIPO "2"	10		2.337,84
	Rua K e L	CASA DE OF SUP TIPO "3"	20		5.068,04
	Rua J	BLOCO DE APTO DE OF SUP TIPO "1"	3	18	1.134,83
	Rua J	BLOCO DE APTO DE OF SUP TIPO "1"	13	78	3.432,00

PÁGINA:	ELABORADO POR:
6 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

VILA DOS AFONSOS	Rua J	BLOCO DE APTO DE OF INT/SUB TIPO “1”	2	12	587,10
	Rua J	BLOCO DE APTO DE OF INT/SUB TIPO “2”	13	78	3.816,15
	Rua A e G	CASA DE SO/SGT TIPO “A”	16		2.486,24
	Rua A, H e I	CASA DE SO/SGT TIPO “B”	38		4.901,05
	Rua A, D e G	CASA DE SO/SGT TIPO “C”	21		3.455,06
	Rua A, B e D	CASA DE SO/SGT TIPO “D”	28		3.455,06
	Rua A, B e C	CASA DE CB/TF TIPO “1”	78		8.408,91
	Rua G	CASA DE CB/TF TIPO “2”	23		2.250,93
	Rua B, E e F	CASA DE CB/TF TIPO “3”	30		2683,62
	Rua N	BLOCO DE APTO DE SO/SGT TIPO “1”	39	234	6.794,70
	Rua N	BLOCO DE APTO DE SO/SGT TIPO “2”	7	42	2.140,88
	Vila Azul	BLOCO DE APTO DE SO/SGT TIPO “3”	67	402	21.458,09
VILA DE SULACAP	Rua AD, SB e OC	CASA DE SO/SGT TIPO “E”	14		1.537,14
	Rua AD, SB e OC	CASA DE SO/SGT TIPO “F”	10		1.136,00
	Rua OC, SB, BH, EMG, TG e EA	CASA DE SO/SGT TIPO “G”	49		6.112,82
	Rua OC, SB, BH, EMG, TG e EA	CASA DE SO/SGT TIPO “H”	48		6.292,53
	Rua AD, OC e SB	CASA DE SO/SGT TIPO “I”	10		1.209,23
VILA DA BARRA	Rua Raquel de Queiroz, s/n	BLOCO DE APTO DE OF SUPERIORES	13	52	7.892,30
VILA DE JACAREPAGUÁ	Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 971	CASA DE OF GENERAIS	8		6,898,08
		BLOCO DE APTO DE OF SUPERIORES	12	76	5.505,68
		CASA DE SO/SGT	1		295,88
TOTAL			583	992	113.517,39

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

7 / 45

Legenda:

Rua AD: Albérico Diniz

Rua SB: Sílio Bocaneira

Rua OC: Olímpio de Castro

Rua EMG: Eduardo Mendes Gonçalves

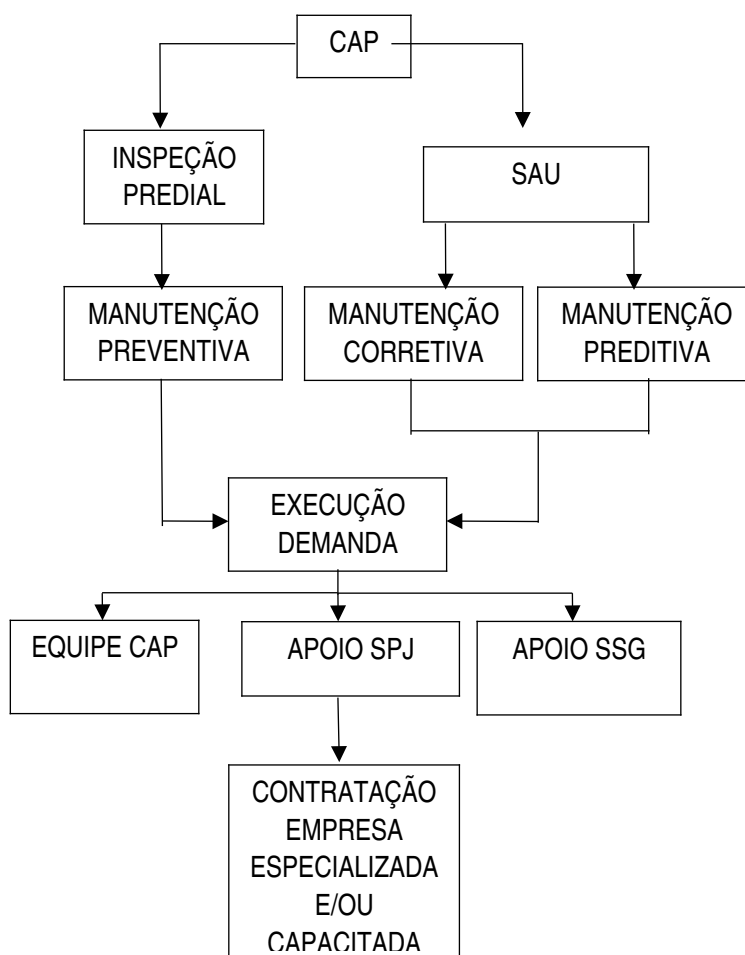
Rua BH: Bárbara Heliodora

Rua TG: Teófilo Guimarães

Rua EA: Eusébio de Almeida

2.3. ESTRATÉGIA DE MANUTENÇÃO A SER ADOTADA

Neste tópico serão descritas as etapas necessárias para execução do plano de manutenção predial, assim como a linha de ação a ser adotada e os responsáveis pelas demandas a serem atendidas. A seguir, fluxograma estabelecido a ser seguido.



PÁGINA:	ELABORADO POR:
8 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL**2.3.1 INSPEÇÃO PREDIAL**

A inspeção predial tem como objetivo a avaliação periódica do estado de uma edificação e suas partes constituintes e são realizadas para orientar as atividades da manutenção preventiva. Tal inspeção será realizada pelo efetivo da Central de Atendimento ao Permissionário (CAP).

As inspeções deverão ser realizadas a partir de modelos elaborados e ordenados de forma a facilitar os registros e sua recuperação, portanto estes relatórios devem descrever a degradação de cada sistema, recomendar ações para minimizar os serviços de manutenção preventiva e conter prognóstico de ocorrências. O ciclo da inspeção será de 1 ano, sendo que ao fim deste período será possível levantar dados referentes ao desempenho de cada sistema ao longo do ano, desta forma diagnosticar os principais problemas da edificação.

Conforme forem efetuadas as inspeções, as mesmas deverão ser entregues na Central de Atendimento ao Permissionário (CAP) a qual deverá responsabilizar-se pelo recebimento, organização, controle e gerenciamento das fichas.

Para o correto andamento das inspeções, será estabelecido uma sequência a ser seguida. Assim sendo fica convencionado que a sequência será de acordo com o estado de conservação, iniciando-se do imóvel em pior estado para os mais bem conservados, seguindo a sequência de prioridade relacionada na tabela 3 abaixo:

SEQUÊNCIA DAS INSPEÇÕES:							
Prioridade	Vila	Localização	Tipo	QTD de Imóveis	QTD de Apartamentos	Idade média do Imóvel	Padrão Construtivo/Observação
1	AFONSOS	Rua N	Bloco	39	234	36	Todos os imóveis possuem sala; 02 ou 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; dependência de serviço. São imóveis com 80 ou 92m ² .
2	AFONSOS	Rua K	Bloco	18	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro; cozinha; dependência de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 150m ² em média.
3	AFONSOS	Rua L	Bloco	5	-	40	Todos os imóveis possuem sala de estar; sala de refeição; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro; 01 lavabo; cozinha; dependência de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 64,95m ² .
4	AFONSOS	Rua M	Bloco	17	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro; cozinha; dependência de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 150m ² em

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

9 / 45

							média.
5	AFONS OS	Rua A	Casa	33	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 33 Imóveis com 62m ² .
			Casa	35	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 21 Imóveis com 90m ² ; 03 Imóveis com 124m ² ; 11 Imóveis com 88m ² .
6	AFONS OS	Rua B	Casa	28	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 02 ou 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 24 Imóveis com 62m ² e 04 Imóveis com 41,12m ² .
			Casa	13	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 02 ou 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 13 Imóveis com 88m ² .
7	AFONS OS	Rua C	Casa	22	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 22 Imóveis com 62m ² .
8	AFONS OS	Rua E	Casa	16	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 02 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 16 Imóveis com 41m ² .
9	AFONS OS	Rua F	Casa	10	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 02 ou 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 10 Imóveis com 41m ² .
			Casa	1	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 02 ou 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. 01 imóvel com 124m ² .
10	AFONS OS	Rua G	Casa	22	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro;

PÁGINA:	ELABORADO POR:
10 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

							cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 03 Imóveis com 90m ² e 08 imóvel com 124m ² .
			Casa	11	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 22 Imóveis com 90 m ² , 03 Imóveis com 90 m ² .
11	AFONSOS	Rua H	Casa	20	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 20 Imóveis com 94m ² .
12	AFONSOS	Rua I	Casa	9	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 02 Imóveis com 90m ² e 07 imóvel com 94m ² .
13	AFONSOS	Rua N	Bloco	7	42	16	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro; cozinha; dependência de serviço. São imóveis com 125m ² .
14	AFONSOS	Rua D	Casa	15	-	40	Todos os imóveis possuem sala; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São 11 Imóveis com 124 m ² e 04 Imóveis com 88 m ² .
15	SULAC AP	Av Alberico Diniz	Casa	13	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.
16	SULAC AP	Rua Sílio Bocanera	Casa	24	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.
17	SULAC AP	Rua Olímpio de Castro	Casa	23	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

11 / 45

18	SULAC AP	Rua Bárbara Heliodora	Casa	23	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.
19	SULAC AP	Rua Teófilo Guimarães	Casa	26	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.
20	SULAC AP	Rua Euzébio de Almeida	Casa	19	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.
21	SULAC AP	Rua Eduardo Mendes Gonçalves	Casa	4	-	64	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São imóveis com 85m ² , em média.
22	AFONSOS	Rua Pacífico Pereira, nº 1	Bloco	67	402	10	Todos os imóveis possuem sala; varanda; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro; cozinha; dependência de serviço. São imóveis com 126,40m ² .
23	AFONSOS	Rua J	Bloco	3	18	36	Todos os imóveis possuem sala de estar, sala de jantar; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro social; com ou sem varanda, cozinha e área de serviço. São 31 Imóveis com 166,5m ² .
			Bloco	15	90	40	Todos os imóveis possuem sala de estar, sala de jantar; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro social; com ou sem varanda, cozinha e área de serviço. São imóveis com 150m ² em média.
24 obs: prioridade para o posto	JPA	Área Comum da Vila Residencial de	TOTAL DE PNR	1	86	38	A área comum da vila residencial dos Afonsos possui uma área de 193.135,00m ² e conta com arborização, 01 Posto de atendimento, 01 Guarda, 01 alojamento da guarda, 02 praças, 02 quadras

PÁGINA:	ELABORADO POR:
12 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

de serviç o		Jacare paguá					poliesportivas, 01 salão com banheiro, churrasqueira, rede de águas pluviais, esgotamento sanitário, rede de água potável, 01 lixeira e muro limítrofe.
25	SEDE PAAF	Av Marec hal Fonten elle, 1755	SEDE PAAF	1	-	65	A Prefeitura de Aeronáutica dos Afonso possui uma área de 66.581,21m ² e possui 01 Hangar Administrativo (E-001), 01 Hangar Garagem (E-002), 01 Hangar Almoxarifado (E-003), Posto de Atendimento ao Permissionário, Edificação do SESO, vias internas pavimentadas com asfalto, sistema de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, sistema de tratamento de esgoto, sistema de drenagem de águas pluviais, sistema de prevenção contra- incêndio e sistema de proteção de descargas atmosféricas.
26	SULAC AP	Área Comu m da Vila Extern a - Sulaca p	TOTAL DE PNR	1	132	64	A área comum da vila residencial externa possui uma área de 49.781,12m ² com arborização, calçadas e água pluvial.
27	AFONS OS	Área Comu m da Vila Reside ncial dos Afonso s	TOTAL DE PNR	1	1133	64	A área comum da vila residencial dos Afonso possui uma área de 279.687,59m ² e conta com 02 alojamentos das Guardas de serviço, 02 Guardas, 05 praças, calçadas, iluminação, rede de águas pluviais, esgotamento sanitário, rede de água potável, 02 estações de tratamento de esgoto, vias pavimentadas com asfalto, pavimentações de vias

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

13 / 45

							com blocos sextavados, arborização, 03 lixeiras, 03 quadras poliesportivas, 01 chafariz, 01 pergolado, 03 banheiros com fraldário, 02 campos gramados e muro limítrofe.
28	BARRA	Área Comu m da Vila Reside ncial da Barra da Tijuca	TOTAL DE PNR	1	104	15	A área comum da vila residencial dos Afonsos possui uma área de 16.406,89m ² e conta com arborização, 01 Posto de atendimento, 01 Guarda, vias pavimentadas com asfalto, interfonia residencial, rede de águas pluviais, esgotamento sanitário, rede de água potável, 01 lixeira e muro limítrofe.
29	JPA	Av Abelar do Bueno , 971	Casa	8	-	35	Todos os imóveis possuem sala de estar, sala de jantar; sala de TV; 01 suíte master; 04 suítes; hall de entrada; 01 lavabo; 01 escritório; 01 copa; cozinha; dependência de serviço; garagem com 3 vagas; piscina; churrasqueira; sauna e varanda. São imóveis com 415m ² .
			Bloco	5	20	38	Todos os imóveis possuem sala de estar, sala de jantar; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro social; 01 lavabo; varanda, cozinha e dependência de serviço. São imóveis com 135,25m ² .
			Bloco	7	56	15	Todos os imóveis possuem sala de estar, sala de jantar; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro social; varanda, cozinha e dependência de serviço. São imóveis com 137,80m ² .
30	BARRA	Av Raquel de Queiro z	Bloco	13	104	15	Todos os imóveis possuem sala de estar, sala de jantar; 03 quartos (01 suíte), 01 banheiro social; varanda, cozinha e dependência de serviço. São

PÁGINA:	ELABORADO POR:
14 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

							imóveis com 160,57m ² .
31	JPA	Estrada Cel Pedro Correia, 82	Casa	2	-	64	Todos os imóveis possuem sala; 02 ou 03 quartos, 01 banheiro; cozinha; área de serviço; quintal e garagem. São Imóveis com 41,12m ² .

Na tabela 4, abaixo, estão distribuídos os sistemas e seus respectivos componentes, os quais deverão ser inspecionados, aferidos e verificados, de acordo com a periodicidade indicada.

SISTEMAS		PERIODICIDADE
1	ÁREAS VERDES	
a	Inspecionar as áreas previstas para o corte de grama	Mensal
b	Averiguar a necessidade de poda de árvores, cercas vivas e arbustos	Semestral
c	Inspecionar o recolhimento de lixo verde	Quinzenal
2	ARRUAMENTOS E ESTACIONAMENTOS	
a	Inspecionar a condição da sinalização horizontal e vertical	Anual
b	Averiguar a presença de trincas e fissuras no pavimento	Trimestral
3	ESTRUTURAS DE CONCRETO E METÁLICAS	
a	Constatar a presença de fissuras nas estruturas de concreto	Anual
b	Assinar a presença de infiltrações em estruturas de concreto	Anual
c	Constatar a presença de corrosão em estruturas metálicas	Anual
4	ALVENARIAS E REVESTIMENTOS	
a	Assinalar a presença de fissuras, umidade e infiltrações nas alvenarias	Semestral
b	Constatar a necessidade de pintura interna e externa	Semestral
c	Constatar o descolamento/ destacamentos de revestimentos cerâmicos	Semestral
d	Apurar o surgimento de vesículas em pintura (empolamento)	Semestral
e	Detectar o surgimento de eflorescências em revestimentos cerâmicos	Semestral
5	PISOS	
a	Constatar a presença de fissuras, desgaste, esborcinamento e delaminação em pisos de concreto	Anual
b	Detectar o surgimento de manchas e eflorescências em piso cerâmico	Semestral

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

15 / 45

c	Apurar a presença de irregularidade no piso laminado	Semestral
d	Averiguar desgaste e descolamento do piso em tacos	Anual
6	TETO E FORROS	
a	Verificar condição forro em PVC (danificado, cortado e faltando régua ou placas)	Semestral
b	Constatar a ausência de placas de forro mineral e o surgimento de manchas nas placas	Semestral
c	Apurar a presença de umidade, condição da pintura e sinais que indiquem presença de pragas no forro de madeira	Semestral
d	Apurar a presença de manchas, descolamentos e fissuras no teto argamassado	Semestral
7	CERCAS E MUROS	
a	Muros: verificar a presença de trincas, recalques, dilatação nas estruturas de concreto armado. Além da inspeção do revestimento (pintura)	Anual
b	Mourões: inspecionar inclinações ou rachaduras	Anual
c	Inspecionar fios e alambrados, verificar se estão rompidos	Anual
8	COBERTURAS E CALHAS	
a	Realizar a inspeção das calhas e seus respectivos sistemas de escoamento de águas pluviais	Trimestral
b	Detectar telhas quebradas, se for necessário rejuntar ou executar amarração das mesmas. Fazer verificação após chuvas violentas.	Trimestral
c	Assinalar e eliminar goteiras ou infiltrações em laje impermeabilizadas. Fazer verificação logo após chuvas violentas.	Trimestral
d	Inspecionar elementos do telhado (calhas, águas furtadas, rufos, tubos de descida, cumeeira, espigão, beiral, ripa, caibro e terço)	Trimestral
9	ESQUADRIAS E VIDROS	
a	Verificar a fixação de vidros (massas, gaxetas, etc).	Anual
b	Averiguar se há vidros trincados ou quebrados nas esquadrias	Anual
c	Inspecionar esquadrias de metálicas e estrutura em alumínio (pontos de ferrugem, fixação, soldas e partes danificadas)	Anual
d	Inspecionar esquadrias de madeira (deterioração de componentes de madeira e problemas de acionamento)	Semestral
e	Executar a revisão geral de janelas, portas, portões e suportes de aparelhos de ar condicionado de janela.	Anual
10	DIVISÓRIAS LEVE E RESISTENTE AO FOGO	
a	Averiguar a estabilidade das divisórias, inspecionando elementos que estejam causando instabilidade ou insegurança	Anual
b	Verificar o estado de conservação de painéis, portas, montantes e etc	Anual

PÁGINA:	ELABORADO POR:
16 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

c	Verificar o funcionamento de maçanetas, fechaduras e dobradiças	Anual
11	IMPERMEABILIZAÇÃO	
a	Inspecionar as seguintes áreas que possam apresentar falhas no sistema de impermeabilização (infiltrações): lajes de áreas laváveis, lajes de cobertura e varandas, região próxima de dispositivos hidráulicos (ralos), juntas de dilatação, telhados (descolamento de manta) e reservatórios de água e esgoto	Trimestral
12	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS ¹	
a	Verificar lâmpadas (lâmpadas queimadas ou inoperantes) e reatores (existência de ruídos) – áreas não residenciais	Bimestral
b	Inspecionar quadros de medição, distribuição, de comando ou de controle, além da verificação nos disjuntores, chaves e fusíveis	Semestral
c	Averiguar se há espelhos de tomada e interruptores danificados (quebrados, falta de parafusos, etc)	Anual
d	Atualizar, em cada quadro de luz, força e disjuntores a identificação de seus circuitos	Anual
e	Inspecionar caixas de passagem e eletrodutos	Anual
f	Averiguar a ausência de proteção de barramento em quadros de luz	Semestral
g	Inspecionar a amperagem da fiação e verificação, se estão de acordo com as tabelas de amperagem máxima permitida	Semestral
j	Inspecionar o estado das capas isolantes, fios e cabos	Semestral
h	Verificar concordância dos polos das tomadas (fase, neutro e terra)	Anual
i	Averiguar de modo adequado a tensão na rede de tomadas	Anual
j	Assinalar a necessidade de limpeza e o reaperto do quadro de luz e de seus componentes, verificando os circuitos estão corretamente identificados e se suas cargas estão de acordo com o esquema do quadro.	Semestral
k	Inspecionar boilers e aquecedores (verificação das condições de segurança de seus componentes)	Semestral
13	SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	
a	Averiguar: estado dos captosres, isolamento entre captosres e hastes, isolamento das cordoalhas de descida para terra, tubulação de descida, conexão de aterramentos e grampos tensores e combater oxidação	Anual
14	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS	
a	Inspecionar chaves ou torneiras de boia	Trimestral
b	Verificar o estado geral das canalizações hidráulicas (dispositivos danificados, corrosão de tubulações metálicas, desgaste de tubulação de PVC, obstrução nas tubulações, reapertar conexões e	Trimestral

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

17 / 45

	consertar os dispositivos de fixação ou suspensão)	
c	Verificar o estado de conservação dos metais sanitários, caixas de descarga, válvulas de descarga e mictórios, registros e chuveiros elétricos	Semestral
d	Assinalar vazamentos embutidos ou aparentes	Bimestral
15	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PREDIAIS	
a	Inspecionar aparelhos e louças sanitárias	Semestral
b	Assinalar vazamentos embutidos ou aparentes	Mensal
c	Inspecionar o estado de conservação da vedação dos metais	Semestral
d	Inspecionar as calhas de piso (entupimento e extravasamento)	Semestral
e	Averiguar o estado de vedação dos registros	Semestral
f	Verificar o funcionamento das torneiras	Semestral
g	Apurar o estado de caixas e ralos sifonados secos	Semestral
h	Realizar inspeção nos ralos sifonados externos aos aparelhos sanitários (lavatórios, mictórios, pias, etc)	Semestral
j	Inspecionar os crivos dos chuveiros (necessidade de limpeza)	Anual
j	Assinalar aparelhos e louças sanitárias trincadas, caixas de gordura e de inspeção de ralos simples e sifonados com defeito	Semestral
16	MÓVEIS	
a	Averiguar a necessidade de reparos e/ou restauração de móveis em geral (balcões, armários, mesas, estações de trabalho, etc)	Anual
17	REDE ELÉTRICA EXTERNA	
a	Inspecionar visualmente, assinalando: lâmpadas queimadas, aparelhos de iluminação avariados, cabos frouxos, ramos de árvores e centelhamentos	Semestral
b	Inspecionar, assinalando: tampas de caixa de passagem quebradas ou ausentes, acúmulo de água ou terra sobre cabos, afundamentos que indiquem quebra de eletrodutos, deterioração de isolamento em cabos	Semestral
18	INSTALAÇÕES DE LIXO	
a	Gerenciar a coleta do lixo reciclável	Mensal
b	Gerenciar o recolhimento do lixo orgânico, exceto lixo hospitalar	Mensal
19	MAÇANETAS E FECHADURAS	
a	Executar inspeção e lubrificação de trincos, fechaduras, maçanetas, puxadores e dobradiças.	Semestral
20	PERSIANAS	
a	Inspecionar persianas horizontais e verticais, averiguando seus componentes (trilhos, carrinhos, alinhamento das lâminas e cordão de recolhimento e bastão de giro)	Semestral

PÁGINA:	ELABORADO POR:
18 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

21	ESTRUTURA DE MADEIRA	
a	Inspecionar guarda corpo das edificações, averiguando se há deterioração dos componentes de madeira	Semestral
b	Inspecionar elementos estruturais das edificações, averiguando se há deterioração por agentes biológicos e ambientais, deformações e distorções e falhas, defeitos e danos causados por agentes mecânicos	Semestral
22	REDE SANITÁRIA EXTERNA E ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	
a	Inspecionar visualmente assinalando: tampas de caixa de inspeção quebradas ou ausentes, transbordamento ou acúmulo de efluentes nas caixas; afundamentos de terreno e/ou áreas úmidas que indiquem a quebra das canalizações	Semestral
b	Inspecionar visualmente assinalando: erosões no terreno que exponham as canalizações e caixas; crescimento de raízes prejudicando as canalizações; vazão excessiva nas caixas de inspeção. Identificar os vazamentos se houver	Bimestral
c	Averiguar a necessidade de limpeza dos ralos de escoamento	Trimestral
d	Averiguar a necessidade de serviços gerais de conservação e limpeza em sarjetas e bocas de lobo, assinalando: ocorrência de obstruções ao escoamento superficial; ocorrência de alterações de nivelamento que provoquem remansos e represamentos; grelhas quebradas e entupimento das bocas-de-lobo	Trimestral
e	Inspecionar as instalações primárias e secundárias dos esgotos	Semestral
23	SISTEMAS DE AR CONDICIONADO ²	
a	Realizar as seguintes inspeções nos aparelhos de janelas e split: filtros de ar, verificar surgimento de corrosão, verificar as frestas dos filtros, inspecionar elemento filtrante.	Anual
b	Verificar surgimento de danos, sujeira e corrosão no gabinete, na moldura da serpentina e na bandeja	Anual
c	Verificar o estado de conservação do isolamento termo-acústico (se está preservado e se não contém bolor)	Anual
d	Verificar a vedação dos painéis de fechamento do gabinete	Anual
24	SERVIÇOS DE LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DAS CAIXAS D'ÁGUA	
a	Averiguar as tampas dos reservatórios (quebras ou sem vedação)	Semestral
b	Inspecionar o estado geral das caixas d'água	Semestral

(1) Não está prevista a inspeção no sistema elétrico de baixa tensão do COI II e KF (conforme NPA 205-2018)

(2) Não está prevista a inspeção no sistema de ar condicionado do COI II (conforme NPA 205-2018)

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

19 / 45

2.3.2 ATENDIMENTO SAU

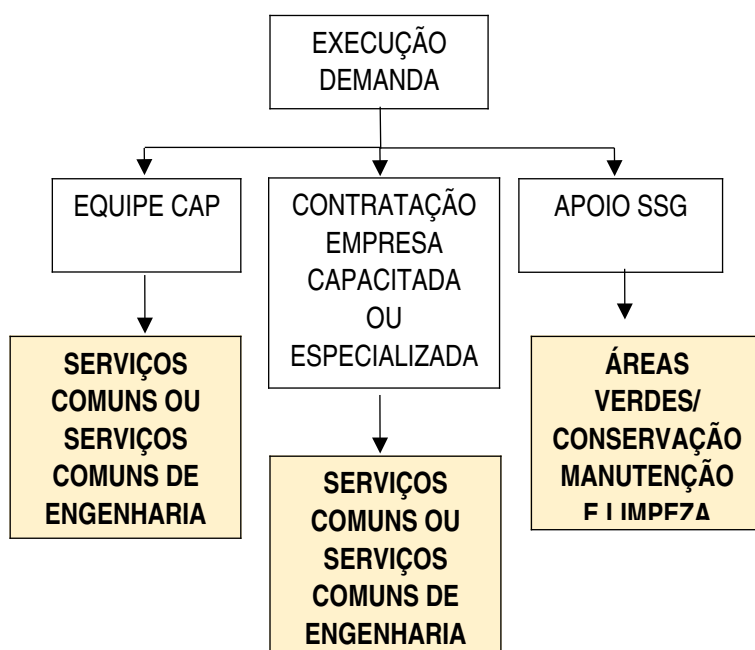
O SAU é um Sistema de Atendimento ao Usuário com o propósito de gerenciar qualquer área onde existam serviços a serem executados, podendo desta forma, ser configurado de acordo com a necessidade da administração.

Em paralelo as inspeções prediais, o efetivo da CAP continuará atendendo e executando as ordens de serviço, entretanto estima-se que com as atividades periódicas de inspeção nas edificações permita ao usuário a percepção de pequenas alterações de desempenho de materiais e equipamentos. Por conseguinte, viabilizando seu reparo com maior rapidez e menor custo para a administração.

Com base nos conceitos e classificações das manutenções, o atendimento ao usuário pelo SAU, ficará restrita a manutenção corretiva e preventiva. Visto que se tratam de serviços que demandam ações imediatas (como por exemplo a restauração de telhas após uma forte chuva) ou ainda alguma demanda que ocorreu fora da periodicidade prevista na inspeção.

2.3.3 EXECUÇÃO DAS DEMANDAS

A execução das demandas será de acordo com as necessidades ou levantamentos realizados durante a inspeção predial e ainda conforme ordens de serviços identificadas no sistema SAU. Esta execução será dividida em três linhas de ação: equipe CAP, contratação empresa capacitada e/ou especializada e apoio SSG, conforme fluxograma.



A primeira linha de ação corresponde a Equipe da CAP, equipe relacionada as atividades rotineiras realizadas diariamente ou não, com pequenos intervalos de tempo entre intervenções. Desse modo, catalogando os problemas existentes e iminentes, tomando as devidas providências interventivas dentro de sua disponibilidade e capacidade operacional. As atividades e/ou serviços a serem realizados pela equipe de manutenção local serão definidos a partir da tabela 5.

A segunda linha de ação parte do princípio que as demandas levantadas não estão dentro do escopo da equipe de manutenção local, ou seja, apresentam um nível de complexidade acima da capacidade operacional. Por conseguinte, a necessidade de contratação de serviços de manutenção corretiva (empresa capacitada e/ou especializada), com fornecimento de materiais inerentes à execução dos serviços dos bem imóveis. Este fracionamento dos serviços a serem realizados pelo efetivo da SPJ e a contratação de empresa capacitada ou especializada estão definidos na tabela 5.

Ainda dentro desta linha de ação, para contratação de serviços comuns ou serviços comuns de engenharia, seguimos as definições preconizadas no Decreto nº 5.450/2005 e a Orientação Técnica do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras

PÁGINA:	ELABORADO POR:
20 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Públicas (IBRAOP) referente a Obra e Serviço de Engenharia (OT – IBR 002/009). Define-se que Serviço de Engenharia é toda atividade que necessite da participação ou acompanhamento de profissional habilitado conforme disposto na Lei Federal nº 5.194/66, tais como: instalar, montar, operar, conservar, reparar, adaptar, manter, transportar, ou ainda, demolir.

Ainda na segunda linha de ação, quando os recursos técnicos disponíveis na seção não forem suficientes para a execução da demanda a ser adota durante o surgimento e/ou levantamento, é solicitado apoio técnico ao Destacamento de Infraestrutura da aeronáutica do Rio de Janeiro (DTINFRA-RJ). Neste caso, o apoio aplica-se em serviços de engenharia e obras de engenharia.

Vale ressaltar o conceito de obra de engenharia, o qual é ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos envolvendo a participação de profissionais habilitados conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66. Portanto, como exemplo a substituição de um sistema de ar condicionado central, mais moderno que o originalmente instalado na edificação, pois trata-se da alteração das características técnicas, mesmo mantendo a sua função principal.

Para a terceira linha, as demandas de conservação, manutenção e limpeza relacionadas às áreas verdes terão o apoio do efetivo da Seção de Serviços Gerais (SSG).

A tabela 5, a seguir, descreve as atividades e serviços que deverão ser executados em cada sistema, respeitando a sua periodicidade e o respectivo responsável.

ATIVIDADES	RESPONSÁVEL	PERIODICIDADE
1. ÁREAS VERDES		
Execução de corte continuado de grama	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 30 dias
Execução do serviço de poda de árvores, cercas vivas e arbustos	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada semestre
Serviço de recolhimento de lixo verde	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 15 dias
Replante de árvores, arbustos e grama	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de varrição das ruas e calçadas	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 15 dias
2. ARRUAMENTOS E ESTACIONAMENTOS		
Aplicação de pintura nos meio fios	Equipe Manutenção Local	A cada 1 ano
Substituição de placas de sinalização	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de pintura de sinalização horizontal	Empresa Especializada	Conforme demanda levantada
Execução de remendo superficial em pavimento	Empresa Especializada	Conforme demanda levantada
3. ESTRUTURAS DE CONCRETO E METÁLICAS		
Execução de reforço em estruturas de concreto	Empresa Especializada	Conforme demanda

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

21 / 45

	Empresa Capacitada	levantada
Aplicação de pintura hidrofugante em fachadas e superfícies de concreto	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de raspagem e aplicação de pintura anticorrosiva em componentes de estruturas metálicas	Empresa Capacitada Empresa Especializada	Conforme demanda levantada
4. ALVENARIAS E REVESTIMENTOS		
Limpeza e recomposição de revestimentos internos e externos	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de pintura interna	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 3 anos ou conforme demanda levantada
Execução de pintura externa	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 3 anos ou conforme demanda levantada
Assinalar, catalogar e eliminar infiltrações e vazamentos	Equipe Manutenção Local	Diariamente
5. PISOS		
Execução de tratamento de trincas em piso de concreto	Empresa Especializada	Conforme demanda levantada
Execução de remoção, limpeza e resselagem de juntas de dilatação em piso de concreto	Empresa Especializada	Conforme demanda levantada
Execução de substituição de piso em concreto	Empresa Especializada	Conforme demanda levantada
Execução de serviço de assentamento/ substituição de piso cerâmico e porcelanato	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de serviço de substituição de piso em tacos, vinílico e laminado	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução do serviço de substituição de piso em tacos	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução do serviço de lixamento, calafetação e aplicação de sinteco	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
6. TETO E FORROS		
Serviço de substituição de forro em PVC, em gesso e de madeira	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de substituição de placas de forro mineral	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Serviço de envernizamento em forro de madeira	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de reboco com argamassa para teto (renovação da camada de reboco)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de aplicação manual com tinta látex acrílica/ PVA em teto (renovação de pintura)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
7. CERCAS E MUROS		

PÁGINA:	ELABORADO POR:
22 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Execução de selagem de trincas, chapisco, reboco e pintura em muro de alvenaria	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de remoção de cerca com mourões de concreto	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Serviço de instalação de cerca com mourões de concreto, inclusive com fios de arame de aço/ tela de arame galvanizado	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
8. COBERTURAS E CALHAS		
Execução de limpeza de telhado cerâmico	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Substituição de telha de fibrocimento	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução da limpeza geral das calhas e do sistema de escoamento de águas pluviais	Equipe Manutenção Local	A cada mês ou semanalmente na ocorrência de fortes chuvas
Execução de impermeabilização de calhas	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 1 ano
Substituição de telhas cerâmica	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de amarração e rejunte de telhas cerâmicas	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de serviço para substituição de elementos do telhado (calhas, águas furtadas, rufos e tubos de descida)	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
9. ESQUADRIAS E VIDROS		
Serviço de substituição e/ou instalação de vidro	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de substituição e/ou instalação de esquadria de ferro	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de substituição e/ou instalação de esquadria de alumínio	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviços de substituição e/ou instalação de esquadria de madeira	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de aplicação de película solar	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
10. DIVISÓRIAS LEVE E RESISTENTE AO FOGO		
Serviço de remoção de divisória leve e/ou resistente ao fogo	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Serviço de remanejamento de divisória leve e/ou resistente ao fogo (com ou sem reaproveitamento)	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de instalação de divisória leve e/ou resistente ao fogo	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

23 / 45

Manutenção de maçanetas, fechaduras e dobradiças	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
11. IMPERMEABILIZAÇÃO		
Aplicação de impermeabilizantes flexíveis e rígidos nas edificações	Empresa Especializada Empresa Capacitada	A cada 1 ano
Manutenção\ reparo dos rejuntamentos internos e externos de pisos, paredes, ralos, peças sanitárias e de outros elementos	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
12. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS ¹		
Substituição de lâmpadas (lâmpadas queimadas ou inoperantes) e reatores (existência de ruídos)	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Limpeza quadros de medição, distribuição, de comando ou de controle, além da verificação nos disjuntores, chaves e fusíveis	Equipe Manutenção Local	A cada 12 meses
Executar reaperto em conexões, averiguar conjunto de interruptores, tomadas e pontos de luz que apresentem aquecimento anormal	Equipe Manutenção Local	A cada 1 ano
Consertar ou substituir espelhos de tomada e interruptores danificados (quebrados, falta de parafusos, etc)	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Atualizar, em cada quadro de luz, força e disjuntores a identificação de seus circuitos	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Inspeção de caixas de passagem e eletrodutos	Equipe Manutenção Local	A cada 1 ano
Inspeccionar a amperagem da fiação e verificação, se estão de acordo com as tabelas de amperagem máxima permitida	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Verificar concordância dos polos das tomadas (fase, neutro e terra)	Equipe Manutenção Local	A cada 1 ano
Executar limpeza e o reaperto do quadro de luz e de seus componentes, verificando os circuitos estão corretamente identificados e se suas cargas estão de acordo com o esquema do quadro.	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Inspeção nos boilers (verificação das condições de segurança de seus componentes)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 6 meses
Serviço de instalação de tomada elétrica 2P+T e\ou interruptor simples	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Instalação e\ou substituição de luminárias de sobrepor ou embutida	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Instalação de quadro de energia elétrica com disjuntor geral	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de instalação de ramal de alimentação e energia interno	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
13. SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA		
Averiguação dos seguintes componentes: estado dos captosres, isolamento entre captosres e hastes, isolamento das cordoalhas de descida para terra, tubulação de descida, conexão de aterramentos e grampos tensores e combater	Empresa Capacitada	A cada 1 ano

PÁGINA:	ELABORADO POR:
24 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

oxidação		
14. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS		
Verificação da estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Equipe Manutenção Local	A cada mês
Verificação do nível do reservatório, o funcionamento chaves ou torneiras de boia para controle de nível (se necessária substituição ou conserto)	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Manutenção e reparação das canalizações hidráulicas (eliminar ferrugem, reapertar conexões, consertar dispositivos de fixação, retocar pintura e etc., incluindo canalizações sobre o forro)	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Realização de leitura dos hidrômetros	Equipe Manutenção Local	Diariamente
Verificação da funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Verificação dos mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Verificação da estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Execução de substituição de rede de água fria (PVC)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Serviço de manutenção e reparação de rede de água quente (cobre)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
15. INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PREDIAIS		
Assinalar, catalogar e eliminar vazamentos embutidos ou aparentes	Equipe Manutenção Local	Diariamente
Manutenção e conservação da vedação dos metais	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Limpar os ralos de piso (entupimento e extravasamento)	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Substituição da vedação dos registros	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Execução/ supervisão de serviço de limpeza de caixas de gordura	Empresa Capacitada	A cada 4 meses
Verificar o funcionamento das torneiras	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Limpar os ralos sifonados de sifões externos aos aparelhos sanitários	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Manutenção e conservação nos ralos sifonados externos aos aparelhos sanitários (lavatórios, mictórios, pias, etc)	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Execução de reapertos ou recomposição da fixação, rejuntamentos dos aparelhos de louças sanitárias	Equipe Manutenção Local	A cada 1 ano
Limpeza dos crivos dos chuveiros (necessidade de limpeza)	Equipe Manutenção Local	A cada 6 meses
Substituição de aparelhos e louças sanitárias trincadas, caixas	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

25 / 45

de gordura e de inspeção de ralos simples e sifonados com defeito	Empresa Capacitada	levantada
16. MÓVEIS		
Execução de reparos e/ou restauração de móveis em geral (balcões, armários, mesas, estações de trabalho, etc)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
17. REDE ELÉTRICA EXTERNA		
Substituição de lâmpadas queimadas, aparelhos de iluminação avariados e cabos frouxos	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução de reparos em tampas de caixa de passagem quebradas ou ausentes. Averiguar o acúmulo de água ou terra sobre cabos, afundamentos que indiquem quebra de eletrodutos, deterioração de isolamento em cabos	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
18. INSTALAÇÕES DE LIXO		
Gerenciar a coleta de lixo e a destinação do lixo reciclável	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
Gerenciar o recolhimento do lixo orgânico, exceto lixo hospitalar	Equipe Manutenção Local	Conforme demanda levantada
19. MAÇANETAS E FECHADURAS		
Execução de lubrificação de trincos, fechaduras, maçanetas, puxadores e dobradiças	Equipe Manutenção Local	A cada mês
20. PERSIANAS		
Substituição, instalação e remanejamento de persianas horizontais e verticais, e seus componentes (trilhos, carrinhos, alinhamento das lâminas e cordão de recolhimento e bastão de giro)	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
21. ESTRUTURA DE MADEIRA		
Realização de reparos e/ou substituição de guarda corpo das edificações	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
22. REDE SANITÁRIA EXTERNA E ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS		
Substituição de tampas de caixa de inspeção quebradas ou ausentes	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
Execução/ supervisão de serviço de limpeza de fossa séptica	Empresa Capacitada	A cada 6 meses
Limpeza dos ralos de escoamento	Equipe Manutenção Local	A cada mês
Execução/ supervisão de serviço de limpeza de redes de esgoto	Empresa Capacitada	A cada 6 meses
Conservação e limpeza em sarjetas e bocas de lobo, assinalando: ocorrência de obstruções ao escoamento superficial; ocorrência de alterações de nivelamento que provoquem remansos e represamentos; grelhas quebradas e entupimento das bocas-de-lobo	Equipe Manutenção Local Empresa Capacitada	A cada 6 meses
Execução/ supervisão de serviço de limpeza de redes de	Empresa Capacitada	A cada 1 mês

PÁGINA:	ELABORADO POR:
26 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

esgoto hospitalar		
Serviço de substituição de rede de esgoto (PVC)	Empresa Capacitada	Conforme demanda levantada
23. SISTEMAS DE AR CONDICIONADO ²		
<p>AR CONDICIONADO DE JANELA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remover o aparelho do gabinete, desmontar o equipamento e realizar a limpeza geral do equipamento - Inspeccionar soldas e corrigir tubulações, conexões, hélice, ventoinha, calços e acessórios de fixação - Verificar, limpar e reapertar todas as conexões e contatos elétricos - Verificar e testar chaves de comando, termostato, relé e capacitor - Verificar a existência de pontos de ferrugem no gabinete - Medir a resistência das bobinas e isolamento do motor elétrico do ventilador e do compressor - Medir a corrente nominal e tensão do equipamento e comparar com as informações contidas na placa de identificação do aparelho - Remontar e instalar o aparelho verificando sua operação e atentando para o isolamento térmico, ajustes do termostato e demais controles para o seu funcionamento correto - Verificar o diferencial de temperatura entre o ar de retorno e o ar insuflado pelo equipamento 	<p>Equipe Manutenção Local</p> <p>Empresa Especializada</p>	A cada 1 ano
<p>AR CONDICIONADO SPLIT/ EVAPORADORA VRF:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizar a limpeza do condensador e evaporador - Inspeccionar soldas e corrigir tubulações, conexões, hélice, ventoinha, calços e acessórios de fixação - Verificar a existência de pontos de corrosão no equipamento - Verificar a existência de vazamentos no circuito frigorífico, acessórios, serpentina, dispositivo de expansão e etc - Inspeccionar e testar chaves de comando, termostato, relés, capacitores e controle remoto - Verificar o rendimento da máquina e completar carga de gás - Verificar o diferencial de temperatura entre o ar de retorno e o ar insuflado pelo equipamento 	<p>Equipe Manutenção Local</p> <p>Empresa Especializada</p>	A cada 1 ano
24. SERVIÇOS DE LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DAS CAIXAS D'ÁGUA		
Execução/ supervisão de serviço de limpeza de caixa d'água	Empresa Capacitada	A cada 12 meses
Execução/ supervisão do serviço de desinsetização, desratização.	Empresa Capacitada	A cada 6 meses

(1) Não está prevista a inspeção no sistema elétrico de baixa tensão do COI II e KF (conforme NPA 205-2018)

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

27 / 45

2.4. FORÇA DE TRABALHO DISPONÍVEL E DIMENSIONAMENTO DA EQUIPE

A Central de Atendimento ao Permissionário é a responsável pela execução e gerenciamento deste plano, e para seu correto andamento é primordial um efetivo mínimo para cumprir as suas funções. Deste modo, será apresentado no quadro abaixo a força de trabalho disponível e a necessária para o desempenho das tarefas.

EFETIVO DE GRADUADOS E PRAÇAS PARA PLANO DE MANUTENÇÃO		
CENTRAL DE ATENDIMENTO AO PERMISSIONÁRIO		
Seção	Subseção	Composição
CAP	CAP - A	11 Suboficial ou Sargento
		03 Cabo ou Soldado
	CAP - B	02 Suboficial ou Sargento
		01 Cabo ou Soldado
	CAP - J	02 Suboficial ou Sargento
		02 Cabo ou Soldado
Total de Graduados		15
Total de Praças		06

ANEXO A – MODELO DE CHECK LIST DE INSPEÇÃO PREDIAL

PÁGINA:	ELABORADO POR:
28 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL



ANEXO A

MINISTÉRIO DA DEFESA

PREFEITURA DE AERONÁUTICA DOS AFONSOS

TERMO DE INSPEÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL	
PERMISSIONÁRIO	
VISTORIADOR	
DATA	

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO	
ESTRUTURA	Segurança e estabilidade (possíveis trincas, rachaduras, ferragem aparente, desníveis)
PAREDES	Paredes de áreas secas: Segurança e integridade (possíveis reparos na alvenaria ou reboco), fissuras, má aderência do revestimento (reboco). Paredes de áreas molhadas: Cerâmicas soltas, rachadas, com desgaste excessivo, má aderência do revestimento.
PINTURA	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor, deterioração de acabamento, desde que não sejam causados por uso contínuo.

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

29 / 45

ESQUADRIAS	Madeira: Empenamento, descolamento, fixação. Alumínio: Borrachas, escovas, articulações, fechos e soldas, perfis de alumínio, fixadores e revestimento em painel de alumínio.
FUNCIONAMENTO	Funcionamento, acabamento.
ESTRUTURA	Soltos, rachados, com desgaste excessivo, estanqueidade de fachadas (peitoris) e pisos molháveis (soleiras).
FISSURAS	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.
CERÂMICAS	Cerâmicas soltas, rachadas, com desgaste excessivo, estanqueidade de pisos molháveis (cozinha, área de serviço e banheiros)
FIXAÇÃO	Fixação
FUNCIONAMENTO	Funcionamento
INTEGRIDADE E VEDAÇÃO	Funcionamento, integridade e vedação (possíveis infiltrações e/ou vazamentos) de coletores, ramais, louças, metais, sifões, registros, ralos, bancadas.
FUNCIONAMENTO	Funcionamento, integridade e vedação.

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
SALA	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	PINTURA					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					

PÁGINA:	ELABORADO POR:
30 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					

	ITEM	NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
V A R A N D A	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	PINTURA					
	GUARDA CORPO					
	VIDROS					
	FORRO					
	PISO					
	INST. ELÉTRICA					

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

31 / 45

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
C O R R E D O R	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	PINTURA					
	RODAPÉ					
	INST. ELÉTRICA					

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
Q U A R T O 01	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					

PÁGINA:	ELABORADO POR:
32 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

33 / 45

	ITEM	NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
Q U A R T O 02	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					

PÁGINA:	ELABORADO POR:
34 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

	ITEM	NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
B A N H E I R O S O C I A L	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS /ACRÍLICOS					
	INST. ELÉTRICA					
	INST. HIDRO-SANITÁRIA					

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

35 / 45

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
Q U A R T O S U Í T E	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					

PÁGINA:	ELABORADO POR:
36 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
B A N H E I R O S U Í T E	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS /ACRÍLICOS					
	INST. ELÉTRICA					
	INST. HIDRO-SANITÁRIA					

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

37 / 45

	ITEM	NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
C O Z I N H A	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					
	INST. HIDRO-SANITÁRIA					
	INST. DE GÁS					

PÁGINA:	ELABORADO POR:
38 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
A R É A D E S E R V I Ç O	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					
	INST. HIDRO-SANITÁRIA					

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

39 / 45

PÁGINA:	ELABORADO POR:
40 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

ITEM		NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
QUARTO DE SERVIÇO	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS					
	INST. ELÉTRICA					

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

41 / 45

PÁGINA:	ELABORADO POR:
42 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

	ITEM	NOVO	BOM	REGULAR	RUIM	OBSERVAÇÕES
B A N H E I R O D E S E R V	ESTRUTURA					
	PAREDES					
	ESQUADRIAS DE MADEIRA					
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO					
	FECHADURAS E FERRAGENS					
	PEITORIS					
	SOLEIRAS					
	FORRO					
	PISO					
	VIDROS /ACRÍLICOS					
	INST. ELÉTRICA					
	INST. HIDRO-SANITÁRIA					

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

43 / 45

EQUIPAMENTOS NO IMÓVEL

ITENS		AR COND.		FILTRO		AQUECEDOR A GÁS		PRESSURIZADOR DO AQUECEDOR		OBS.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM	RUIM	BOM	RUIM	BOM	RUIM	BOM	RUIM	
AMBIENTES	QUARTO 01									
	QUARTO 02									
	QUARTO SUÍTE									
	COZINHA									
	ÁREA DE SERVIÇO									

MOBILIÁRIO/ ELEMENTOS DECORATIVOS NO IMÓVEL

ITENS		ARMÁRIO		PERSIANAS	OBS.	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM	RUIM	BOM	RUIM	
	QUARTO 01					

PÁGINA:	ELABORADO POR:
44 / 45	MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV Engenheiro Civil – CREA-RJ 2019110797

PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

BIENTES	QUARTO 02					
	QUARTO SUÍTE					
	WC SUÍTE					
	COZINHA					
	WC SOCIAL					

OBS.:

- QUARTOS: ARMÁRIO TIPO ROUPEIRO.
- BANHEIROS: ARMÁRIO TIPO BANCADA, ABAIXO DO LAVATÓRIO.
- COZINHA: ARMÁRIO TIPO BANCADA, ABAIXO DA PIA.
- PERSIANA HORIZONTAL

RUBRICAS	
PERMISSIONÁRIO	VISTORIADOR

ELABORADO POR:

MAICCON MARTINS BARROS 1º Ten QOCON CIV

Engenheiro Civil – CREA-RJ 20019110797

PÁGINA:

45 / 45



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	Plano de Manutenção Predial - PAAF 2026
Data/Hora de Criação:	28/05/2026 11:26:05
Páginas do Documento:	45
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	46
Hash MD5:	f36bc4cebb1f96fbb326352155cd9f32
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Primeiro Sargento FERNANDA RODRIGUES DA CUNHA no dia 28/05/2026 às 11:06:14 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten MAICCON MARTINS BARROS no dia 28/05/2026 às 11:08:20 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap ADEMESIO LOIO DA SILVA no dia 01/06/2026 às 15:58:51 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento DANIELLE LOPES ROQUE no dia 12/06/2026 às 11:40:28 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap EDUARDO JÚNIOR DA SILVA MARQUES no dia 12/06/2026 às 12:23:26 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO