DELIMITAÇÃO DO ESCOPO E NÃO ESCOPO DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL SOB DEMANDA

SUMÁRIO

OBJETIVO 3

REFERÊNCIAS E DEFINIÇÕES CONCEITUAIS 4

CONCEITUAÇÃO DE OBRA E SERVIÇO DE ENGENHARIA 4

CONCEITUAÇÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL 5

TIPOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL 7

DELIMITAÇÃO GERAL DO ESCOPO 9

ESCOPO EXEMPLIFICATIVO 9

FORNECIMENTO DE MATERIAIS, PEÇAS, COMPONENTES E EQUIPAMENTOS 11

NÃO ESCOPO 11

RESPONSABILIDADE PELO ENQUADRAMENTO DA DEMANDA 13

ANEXO: EXEMPLOS DE ESCOPO E NÃO ESCOPO 14

OBJETIVO

1. Este documento visa delimitar o escopo e o não escopo dos serviços de manutenção predial sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

2. A delimitação aqui apresentada deverá orientar a análise, aprovação, execução e fiscalização das ordens de serviço que serão emitidas durante a vigência contratual, de modo a assegurar que sejam executadas apenas demandas compatíveis com a natureza do objeto contratado.

3. A relação de serviços indicada neste documento possui caráter exemplificativo, e não exaustivo. Assim, poderão ser executados outros serviços não expressamente listados, desde que estejam enquadrados no conceito de manutenção predial, estejam abrangidos pelo escopo da contratação, possuam referência de preço admitida e observem as regras do Termo de Referência, do contrato e da legislação aplicável.

REFERÊNCIAS E DEFINIÇÕES CONCEITUAIS

CONCEITUAÇÃO DE OBRA E SERVIÇO DE ENGENHARIA

4. Para fins de delimitação do escopo de manutenção predial, este documento adota como base a Lei nº 14.133/2021, a ABNT NBR 5674, o Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia da AGU/MGI e, de forma complementar, a Orientação Técnica OT-IBR 002/2009 do Ibraop, sem prejuízo de outras normas técnicas aplicáveis.

5. A Lei nº 14.133/2021 define **obra**, no art. 6º, inciso XII, como:

> XII - obra: toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel;

6. A mesma Lei, em seu art. 6º, inciso XXI, define **serviço de engenharia** e distingue as categorias de **serviço comum de engenharia** e **serviço especial de engenharia**, nos seguintes termos:

> XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:
>
> a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;
>
> b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea "a" deste inciso;

7. O Instrumento de Padronização da AGU/MGI reforça que a **distinção entre obra e serviço de engenharia** deve considerar se a intervenção inova o espaço físico ou acarreta alteração substancial das características originais do bem imóvel. Segundo o documento, "se houver intervenção no meio ambiente que resulte em inovação do espaço físico ou então substancial alteração das características originais do bem imóvel, está-se diante de uma obra de engenharia"; por outro lado, o serviço de engenharia é tratado como conceito por exclusão, pois "não inova o espaço físico da natureza NEM acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel".

8. O mesmo Instrumento, ao citar o Manual de Obras e Serviços de Engenharia da Advocacia-Geral da União, esclarece que, "em se tratando de alteração significativa, autônoma e independente, estar-se-á diante de obra de engenharia"; já em caso de "alteração não significativa, autônoma e independente", trata-se de serviço de engenharia. O Manual também registra que, no serviço de engenharia, "não se cria coisa nova", pois a atividade consiste no "conserto, na conservação, operação, reparação, adaptação ou manutenção" de bem já construído ou fabricado, ou ainda na "instalação ou montagem de objeto em algo já existente", com o objetivo de manter ou aumentar a eficiência da utilidade do bem.

9. Nessas hipóteses, a **manutenção predial** caracteriza-se como **serviço comum de engenharia**, desde que envolva ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, voltadas à manutenção, adequação ou adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens. Esse enquadramento afasta sua caracterização como obra de engenharia, pois não há inovação do espaço físico nem alteração substancial das características originais do imóvel, conforme art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021. Também afasta, em regra, sua classificação como serviço especial de engenharia, reservada às situações em que a alta heterogeneidade ou complexidade impeça a padronização objetiva de desempenho e qualidade, conforme art. 6º, inciso XXI, alínea "b", da mesma Lei.

CONCEITUAÇÃO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

10. Como referência técnica própria da manutenção de edificações, a ABNT NBR 5674 define **manutenção** como o conjunto de atividades destinadas a "**conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes**", de modo a atender às necessidades e à segurança dos usuários. Esse conceito é central para a delimitação do escopo, pois demonstra que a manutenção predial não se limita ao ato de "manter", no sentido estrito da palavra, abrangendo ações necessárias à conservação e à recuperação da capacidade funcional da edificação.

11. Nesse sentido, a OT-IBR 002/2009 do Ibraop é utilizada como referência técnica complementar para detalhar ações que podem compor um serviço de engenharia, sem substituir os conceitos legais da Lei nº 14.133/2021. Embora a orientação seja anterior à nova Lei de Licitações, sua utilização permanece pertinente para apoiar a diferenciação entre obra e serviço de engenharia.

12. A OT-IBR 002/2009 define serviço de engenharia em sentido próximo ao adotado pela Lei nº 14.133/2021, ao tratar das atividades que demandam participação e acompanhamento de profissional habilitado. Além disso, a orientação detalha ações técnicas que podem integrar serviços de engenharia, entre as quais se destacam:

> 12.1 - **Adaptar**: transformar instalação, equipamento ou dispositivo para uso diferente daquele originalmente proposto. Quando se tratar de alterar visando adaptar obras, este conceito será designado de reforma.

12.2. - **Consertar:** colocar em bom estado de uso ou funcionamento o objeto danificado; corrigir defeito ou falha.

12.3 - **Conservar:** conjunto de operações visando preservar ou manter em bom estado, fazer durar, guardar adequadamente, permanecer ou continuar nas condições de conforto e segurança previsto no projeto.

12.4 - **Demolir**: ato de por abaixo, desmanchar, destruir ou desfazer obra ou suas partes.

12.5 - **Instalar:** atividade de colocar ou dispor convenientemente peças, equipamentos, acessórios ou sistemas, em determinada obra ou serviço.

12.6. - **Manter:** preservar aparelhos, máquinas, equipamentos e obras em bom estado de operação, assegurando sua plena funcionalidade.

12.7- **Montar:** arranjar ou dispor ordenadamente peças ou mecanismos, de modo a compor um todo a funcionar. Se a montagem for do todo, deve ser considerada fabricação.

12.8 - **Operar:** fazer funcionar obras, equipamentos ou mecanismos para produzir certos efeitos ou produtos.

12.9 - **Reparar**: fazer que a peça, ou parte dela, retome suas características anteriores. Nas edificações define-se como um serviço em partes da mesma, diferenciando-se de recuperar.

12.10- **Transportar:** conduzir de um ponto a outro cargas cujas condições de manuseio ou segurança obriguem a adoção de técnicas ou conhecimentos de engenharia.

13. Com isso, considerando que a **manutenção predial** é espécie de **serviço de engenharia** quando atendidos os requisitos da Lei nº 14.133/2021, e que a ABNT NBR 5674 define manutenção como atividade voltada a conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, entende-se que a manutenção predial compreende os serviços de engenharia destinados a essa finalidade.

14. Nesse sentido, considerando que a OT-IBR 002/2009 exemplifica ações técnicas próprias dos serviços de engenharia, infere-se que tais ações podem integrar o escopo da manutenção predial quando forem utilizadas com a finalidade de conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, desde que afastada a configuração de obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, alteração substancial das características originais do imóvel ou serviço especial de engenharia.

TIPOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL

15. A ABNT NBR 5674:2024, no item 4.1.3, estabelece que, na organização da gestão do sistema de manutenção, deve ser prevista infraestrutura material, técnica, financeira e de recursos humanos capaz de atender aos diferentes tipos de manutenção necessários. Para a norma, esses tipos são: manutenção rotineira, manutenção corretiva e manutenção preventiva, conceituados abaixo:

> 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 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; e
>
> c) **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.

16. Assim, a classificação adotada neste documento é composta por manutenção rotineira, manutenção corretiva e manutenção preventiva, conforme a finalidade predominante da intervenção e sua relação com a conservação e a recuperação da capacidade funcional da edificação.

17. Além dessa classificação principal, podem ser utilizadas estratégias complementares de gestão da manutenção, especialmente para fins de programação, priorização, diagnóstico, monitoramento e definição do momento adequado da intervenção. Nesse contexto, a ABNT NBR 5462:1994 pode ser utilizada como referência terminológica complementar, especialmente quanto aos conceitos de manutenção controlada/ preditiva, manutenção programada e manutenção não programada, conforme segue:

> 17.1 **Manutenção controlada/Manutenção preditiva:** manutenção que permite garantir uma qualidade de serviço desejada, com base na aplicação sistemática de técnicas de análise, utilizando-se de meios de supervisão centralizados ou de amostragem, para reduzir ao mínimo a manutenção preventiva e diminuir a manutenção corretiva.
>
> 17.2 **Manutenção programada**: manutenção preventiva efetuada de acordo com um programa preestabelecido.
>
> 17.3 **Manutenção não-programada:** manutenção que não é feita de acordo com um programa preestabelecido, mas depois da recepção de uma informação relacionada ao estado de um item.

18. Essas categorias complementares estão relacionadas ao modo de programação, ao momento de acionamento e ao monitoramento das condições. Assim, uma intervenção poderá ser classificada, conforme a ABNT NBR 5674:2024, como rotineira, corretiva ou preventiva, e, ao mesmo tempo, ser programada, não programada ou apoiada por técnicas preditivas.

DELIMITAÇÃO GERAL DO ESCOPO

19. A partir das referências conceituais apresentadas, o escopo de **manutenção predial** compreende os serviços de engenharia voltados à conservação, à recuperação da capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes.

20. Essas intervenções poderão assumir natureza rotineira, corretiva ou preventiva, conforme a finalidade predominante da demanda, observadas as regras do Termo de Referência, da legislação vigente e das normas técnicas aplicáveis.

21. Compete à Contratada, quando demandada, elaborar a planilha orçamentária da ordem de serviço e submetê-la à análise e aprovação da fiscalização técnica antes do início da execução, observando a Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI, que trata da padronização de procedimentos para orçamentação de obras e serviços de engenharia no âmbito das SRAs (SEI nº 49702091).

a. Essa atividade não constituirá item autônomo de medição ou pagamento, devendo ser absorvida pela estrutura administrativa, técnica e operacional da Contratada, especialmente nas parcelas de custos indiretos consideradas na composição do BDI ofertado na licitação.

b. Todos os custos diretos e indiretos necessários à execução da intervenção deverão ser considerados na planilha orçamentária da ordem de serviço, desde que vinculados ao serviço demandado. Incluem-se, quando aplicáveis, custos com deslocamento, mobilização, ensaios, testes, controle de qualidade do ar ou da água, descarte de resíduos, ferramentas, equipamentos auxiliares, materiais, peças, componentes, mão de obra e demais insumos necessários à execução, conforme a metodologia de orçamento, aprovação, execução e medição adotada e as diretrizes da Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI.

ESCOPO EXEMPLIFICATIVO

22. As tabelas elencadas no anexo apresentam, **de forma exemplificativa e não exaustiva**, situações, sistemas, instalações, equipamentos, elementos, componentes e atividades que podem auxiliar o enquadramento de demandas como manutenção predial. A finalidade das tabelas é apoiar a análise de casos práticos, permitindo que demandas semelhantes sejam comparadas aos exemplos apresentados, sempre em conjunto com a delimitação conceitual deste documento.

23. Para fins operacionais, o fluxo será organizado em dois grupos: **demandas programadas e preditivas** e **demandas não programadas**. Essa divisão orienta a forma de acionamento, análise, aprovação, execução e acompanhamento das ordens de serviço, sem alterar os tipos de manutenção.

24. As demandas programadas e preditivas são aquelas organizadas previamente pela unidade demandante, com base em rotinas, cronogramas, inspeções, verificações periódicas, diagnósticos, monitoramento ou análise das condições dos sistemas, instalações, equipamentos, elementos e componentes prediais.

25. As demandas não programadas são aquelas identificadas a partir de necessidade superveniente no imóvel, como falha, dano, perda de funcionalidade, risco de interrupção de uso ou necessidade de correção não prevista.

a. **Tabela 1 - matriz de enquadramento geral:** apresenta exemplos relacionados à finalidade da intervenção, aos tipos de manutenção e às estratégias complementares aplicáveis. Sua finalidade é demonstrar, de forma prática, como uma demanda pode estar relacionada à conservação ou à recuperação da capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes.

b. **Tabela 2 - escopo exemplificativo por sistemas prediais:** apresenta exemplos de manutenção por sistemas prediais, entendidos como conjuntos funcionais integrados da edificação, compostos por elementos, componentes, instalações e, quando aplicável, equipamentos vinculados ao funcionamento do imóvel. Sua finalidade é demonstrar, por grupo de sistema predial, exemplos de demandas que podem se enquadrar como manutenção rotineira, preventiva ou corretiva.

c. **Tabela 3 - escopo exemplificativo por equipamentos prediais:** apresenta exemplos de manutenção em equipamentos, aparelhos, dispositivos ou unidades funcionais individualizáveis que integram ou apoiam os sistemas prediais. Sua finalidade é demonstrar exemplos de demandas relacionadas a equipamentos prediais, especialmente quando a análise envolver condições próprias de uso, operação, manutenção, orientações de fabricante, garantia, assistência especializada ou requisitos técnicos específicos.

d. **Tabela 4 - situações auxiliares ou instrumentais:** apresenta exemplos de atividades instrumentais e situações de fronteira, como remoções, demolições pontuais, recomposições, remanejamentos, adequações pontuais e intervenções condicionadas. Sua finalidade é demonstrar quando essas situações podem estar vinculadas a uma demanda de manutenção predial e quando tendem a extrapolar o escopo do contrato.

26. As tabelas possuem caráter exemplificativo e não exaustivo. Portanto, a ausência de determinado serviço nas relações apresentadas não impede sua execução, desde que a demanda esteja devidamente enquadrada como manutenção predial, esteja abrangida pelo escopo contratual, possua referência de preço admitida, observe as regras do Termo de Referência e seja previamente aprovada pela fiscalização técnica.

FORNECIMENTO DE MATERIAIS, PEÇAS, COMPONENTES E EQUIPAMENTOS

27. O fornecimento de materiais, peças, componentes e equipamentos poderá integrar o escopo da manutenção predial quando for necessário à execução da intervenção demandada, desde que vinculado diretamente à conservação ou à recuperação da capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes.

28. O fornecimento deverá observar as regras do Termo de Referência, da planilha de formação de preços, do fluxo de demandas, da ordem de serviço e da aprovação pela fiscalização técnica, não sendo admitido para finalidade diversa da execução dos serviços de manutenção predial.

NÃO ESCOPO

29. Não integram o escopo de manutenção predial as intervenções cuja finalidade principal configure obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, inovação do espaço físico, alteração substancial das características originais do bem imóvel ou serviço especial de engenharia, quando a alta heterogeneidade ou complexidade impedir o enquadramento como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, incisos XII e XXI, da Lei nº 14.133/2021.

30. Nesse sentido, ficam fora do escopo as intervenções que impliquem mudança relevante da configuração física do imóvel, alteração substancial dos sistemas, equipamentos ou componentes prediais, alteração substancial das condições de conforto e segurança previstas no projeto original, alteração substancial das características arquitetônicas originais ou ações que extrapolem a conservação ou a recuperação da capacidade funcional da edificação.

31. Também não integram o escopo os serviços de manutenção e reparo de equipamentos de informática, periféricos, eletrodomésticos e bens móveis em geral, por não constituírem sistemas, instalações, equipamentos, elementos ou componentes prediais vinculados à conservação ou à recuperação da capacidade funcional da edificação. Essa exclusão abrange, entre outros, computadores, monitores, impressoras, scanners, telefones, televisores, micro-ondas, geladeiras, frigobares, cafeteiras e equipamentos similares.

32. Também não integram o escopo os projetos, estudos técnicos, levantamentos ou demais peças técnicas que assumam natureza autônoma e configurem etapa de planejamento, concepção, dimensionamento ou definição de solução de engenharia, especialmente quando voltados à futura execução de obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, alteração substancial do imóvel ou serviço especial de engenharia.

a. Não se enquadram nessa vedação os diagnósticos, laudos técnicos, verificações, ensaios, testes, registros e relatórios técnicos diretamente vinculados à apuração da causa, à definição da intervenção, à execução ou à comprovação de demanda de manutenção predial, desde que tenham caráter instrumental, eventual e acessório em relação ao objeto principal e sejam

necessários à conservação ou à recuperação da capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes.

33. Exclusivamente para fins desta contratação centralizada, não constará no escopo a execução de serviços de manutenção em equipamentos de transporte vertical, como elevadores, plataformas elevatórias e escadas rolantes, bem como em sistemas de refrigeração central, *self contained*, VRF/VRV e equipamentos individuais de climatização com capacidade acima de 5 TR ou 60.000 BTUs.

a. Embora esses equipamentos e sistemas possam se enquadrar conceitualmente como infraestrutura predial e, portanto, possam ser objeto de manutenção predial, optou-se, exclusivamente para fins desta contratação centralizada, por não os incluir no escopo, considerando a diversidade de realidades dos imóveis atendidos pelas SRAs participantes.

b. A manutenção de aparelhos individuais de ar-condicionado, como equipamentos de janela, split hi-wall ou piso-teto, com capacidade de até 5 TR ou 60.000 BTUs, integra o escopo da contratação, desde que a demanda esteja relacionada à conservação ou à recuperação da capacidade funcional da edificação e observe as demais regras de execução, orçamento, aprovação e medição previstas no contrato.

RESPONSABILIDADE PELO ENQUADRAMENTO DA DEMANDA

34. Compete à gestão e à fiscalização do contrato analisar cada demanda antes da emissão, aprovação e execução da respectiva ordem de serviço.

35. A equipe responsável deverá atestar nos autos que a demanda se enquadra como manutenção predial, nos termos deste documento, especialmente quanto à finalidade de conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes.

36. Quando não for possível comprovar o enquadramento da demanda como manutenção predial, o serviço não poderá ser executado no contrato de manutenção predial sob demanda, devendo ser tratado como objeto específico, mediante planejamento próprio.

gov.br Documento assinado digitalmente
JOHN ALISON RIBEIRO DA COSTA MAIA
Data: 30/06/2026 12:02:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Documento assinado eletronicamente
JOHN ALISON RIBEIRO DA COSTA MAIA
Coordenador-Geral de Gestão da Infraestrutura Predial Descentralizada

ANEXO: EXEMPLOS DE ESCOPO E NÃO ESCOPO

COLABORAGOV
Compartilhando serviços, potencializando resultados

ANEXO
EXEMPLOS DE ESCOPO

Tabela 1 - Matriz de enquadramento geral por finalidade

Os exemplos são indicativos e devem ser lidos em conjunto com a delimitação conceitual do documento. A análise deve considerar a finalidade da intervenção e a preservação das características originais do imóvel.

Finalidade	Manutenção programada	Manutenção não programada
Conservação da capacidade funcional	Elétrica: inspeção e manutenção preventiva periódica de quadros, circuitos, tomadas, interruptores, luminárias, disjuntores e conexões, incluindo reapertos, medições, termografia quando aplicável e substituição de pequenos componentes de desgaste para preservação do desempenho e prevenção de falhas. Hidrossanitário: limpeza, inspeção e manutenção preventiva de ralos, grelhas, sifões, registros, válvulas, conexões, reservatórios, bombas e tubulações aparentes, incluindo testes de estanqueidade, pressão ou vazão quando necessários para preservação do funcionamento. Climatização: limpeza, inspeção e manutenção preventiva de filtros, serpentinas, drenos, bandejas, tubulações, suportes e unidades internas e externas, incluindo medições operacionais destinadas à preservação do desempenho e à prevenção de falhas. Cobertura, impermeabilização e drenagem: limpeza, inspeção e manutenção preventiva de telhas, calhas, condutores, rufos, juntas, vedações, mantas e pontos de escoamento, incluindo recomposições pontuais decorrentes do desgaste natural. Incêndio e emergência: inspeção, testes e manutenção preventiva de alarmes, detectores, hidrantes, bombas, iluminação de emergência, portas corta-fogo, sinalização e demais componentes destinados à segurança da edificação. Civil, acabamentos e uso cotidiano: ajustes e pequenas correções programadas em portas, fechaduras, esquadrias, divisórias, forros, pisos, rodapés, ferragens, placas e demais elementos de acabamento, destinados à preservação das condições normais de uso. Layout, ocupação e uso interno: remanejamentos pontuais de divisórias leves, portas internas, pontos elétricos, pontos lógicos, luminárias ou equipamentos, destinados à manutenção da funcionalidade dos ambientes, sem alteração substancial da edificação. Acessibilidade e segurança de uso: inspeção, ajuste e recomposição pontual de corrimãos, guarda-corpos, pisos táteis, barras de apoio, sinalizações e demais elementos destinados à preservação da acessibilidade e da segurança dos usuários.	Elétrica: correção de curto-circuito, falta de energia localizada, disjuntor desarmando, tomada danificada, luminária sem funcionamento, mau contato ou componente elétrico defeituoso. Hidrossanitário: correção de vazamento ativo, entupimento, falha de abastecimento, registro quebrado, válvula defeituosa ou bomba inoperante. Climatização: correção de falha operacional, vazamento, gotejamento crítico, falha elétrica, perda de funcionamento ou redução significativa da capacidade térmica. Cobertura, impermeabilização e drenagem: correção de infiltração, obstrução de drenagem, telha deslocada, rufo solto, vazamento ou falha de escoamento. Incêndio e emergência: correção de falha em alarme, detector, hidrante, bomba, iluminação de emergência, porta corta-fogo ou sinalização essencial. Civil, layout e segurança de uso: correção de porta inoperante, fechadura quebrada, divisória instável, forro danificado, revestimento desprendido ou condição que comprometa o uso seguro do ambiente. Acessibilidade e circulação: correção de corrimão instável, barra de apoio comprometida, piso tátil danificado ou sinalização essencial ausente.
Recuperação da capacidade funcional	Civil e acabamentos: recomposições recorrentes de baixa complexidade em áreas de uso intenso, como pequenos reparos em portas, fechaduras, divisórias, placas, rodapés, forros, pisos, grelhas, tampas, sinalização e acabamentos danificados pelo uso cotidiano. Elétrica: reposição recorrente de lâmpadas, espelhos de tomada, interruptores, conectores, luminárias simples e componentes aparentes danificados em áreas de atendimento, circulação, sanitários, copas e salas administrativas. Hidrossanitário: recomposição recorrente de acessórios sanitários de uso comum, como sifões, válvulas, torneiras, flexíveis, assentos, tampas, registros aparentes, suportes e componentes danificados ou desgastados. Climatização: ajustes simples e recorrentes em drenos, filtros, grelhas, controles, suportes aparentes e componentes de uso ou acesso frequente. Acessibilidade e circulação: recomposição recorrente de sinalização, faixas, placas, pisos táteis, elementos de orientação, proteções e componentes sujeitos a desgaste ou dano por uso contínuo. Elétrica: recuperação programada de quadro com componentes deteriorados, circuito com perda de desempenho, sistema de iluminação com falhas recorrentes ou cabeamento com indícios de comprometimento, com diagnóstico, medição ou teste quando necessário. Hidrossanitário: substituição programada de trecho de tubulação comprometido, registro deteriorado, válvula defeituosa, bomba com baixo rendimento, reservatório com componente danificado ou rede com obstrução recorrente. Climatização: reparo programado de equipamento com perda de capacidade, falha recorrente, dreno reincidente, suporte danificado, tubulação comprometida, componente elétrico ou mecânico desgastado. Cobertura e impermeabilização: recomposição pontual de telhamento, rufo, calha, condutor, vedação, manta ou ponto de infiltração que esteja prejudicando o desempenho do sistema. Incêndio e emergência: reparo programado de alarme, detector, luminária de emergência, porta corta-fogo, hidrante, bomba, sinalização ou componente que tenha perdido condição adequada de funcionamento. Layout, ocupação e uso interno: remanejamento programado de divisória, porta interna, ponto elétrico, ponto lógico, luminária, mobiliário fixo, aparelho de climatização ou elemento leve de separação para recuperar a funcionalidade de ambiente administrativo com uso prejudicado, sem configurar reforma, ampliação ou alteração substancial. Acessibilidade e segurança de uso: recuperação programada de rampa, corrimão, guarda-corpo, piso tátil, barra de apoio, sinalização, proteção ou elemento de circulação que tenha perdido desempenho, estabilidade, visibilidade ou condição segura de uso.	Elétrica: substituição emergencial de quadro, circuito, cabeamento ou componente elétrico danificado que comprometa a operação do sistema. Hidrossanitário: substituição emergencial de trecho de tubulação, bomba, válvula, reservatório ou componente comprometido por falha ou rompimento. Climatização: reparo corretivo de equipamento com perda total ou significativa de desempenho, incluindo substituição de componentes elétricos, mecânicos ou frigorígenos. Cobertura, impermeabilização e drenagem: recomposição emergencial de telhamento, impermeabilização, calhas, condutores, rufos ou elementos de vedação danificados. Incêndio e emergência: recuperação ou substituição corretiva de equipamentos e componentes que tenham perdido sua capacidade de operação ou segurança. Civil, layout e segurança de uso: recuperação corretiva de portas, divisórias, revestimentos, forros, pisos ou elementos construtivos que apresentem dano relevante. Acessibilidade e circulação: recuperação corretiva de rampas, corrimãos, guarda-corpos, pisos táteis, barras de apoio ou elementos de circulação comprometidos.

COLABORAGOV
Compartilhando serviços, potencializando resultados

ANEXO
EXEMPLOS DE ESCOPO

Tabela 2 - Escopo exemplificativo por sistemas prediais

Os exemplos são indicativos e devem ser lidos em conjunto com a delimitação conceitual do documento. A análise deve considerar a finalidade da intervenção e a preservação das características originais do imóvel.

Sistema predial	Manutenção programada	Manutenção não programada
Sistemas civis, elementos construtivos e acabamentos	Pisos e revestimentos: verificação recorrente de peças soltas, desgaste, trincas superficiais, rejuntes degradados e pontos com risco de tropeço, incluindo recomposição programada de rejuntes, substituição pontual de peças danificadas e tratamento de áreas com desgaste inicial. Paredes, forros e divisórias: verificação visual de manchas, fissuras aparentes, placas soltas, painéis instáveis e danos por uso cotidiano, incluindo revisão de fixações, correção de pequenos pontos de degradação, recomposição de pintura e tratamento de fissuras superficiais. Portas, esquadrias e ferragens: ajustes simples, lubrificação e verificação de fechaduras, dobradiças, puxadores, molas e batentes, incluindo revisão programada de vedações, trilhos, roldanas e sistemas de fechamento.	Pisos e revestimentos: recomposição de piso quebrado, revestimento desprendido, rodapé solto ou área danificada por infiltração, impacto ou desgaste. Paredes, forros e divisórias: reparo de forro danificado, divisória instável, placa solta, parede com dano localizado ou acabamento comprometido. Portas, esquadrias e ferragens: correção de porta emperrada, fechadura quebrada, esquadria desalinhada, vidro danificado ou ferragem sem funcionamento.
Cobertura, impermeabilização e drenagem pluvial	Cobertura: verificação recorrente de telhas, fixações, rufos, cumeeiras, vedações, calhas, condutores e pontos de escoamento sujeitos ao acúmulo de folhas ou detritos. Drenagem pluvial: limpeza periódica de calhas, grelhas, canaletas, ralos, condutores e caixas de passagem, incluindo revisão preventiva da capacidade de escoamento e correção de pontos com risco de obstrução. Impermeabilização: verificação visual de sinais de umidade, bolhas, fissuras, descolamentos ou pontos com histórico de infiltração, incluindo recomposição pontual de vedação, proteção mecânica ou trechos com degradação inicial.	Cobertura: correção de telha deslocada, rufo solto, calha rompida, condutor danificado ou ponto de entrada de água. Drenagem pluvial: desobstrução de condutor, ralo, calha ou canaleta com falha de escoamento. Impermeabilização: correção de infiltração localizada, recomposição de manta, vedação ou proteção afetada.
Instalações hidrossanitárias	Água fria e reservatórios: verificação recorrente de registros, válvulas, conexões, reservatórios, boias, bombas, vazamentos aparentes e condições de limpeza. Esgoto e águas servidas: limpeza periódica de ralos, sifões, caixas, grelhas e demais pontos sujeitos à obstrução, incluindo inspeção preventiva de locais com histórico de retorno, mau cheiro ou escoamento lento. Louças e metais: verificação de torneiras, válvulas, descargas, sifões, flexíveis, assentos e acessórios sanitários, incluindo substituição programada de componentes com desgaste, corrosão, folga, vazamento inicial ou perda de desempenho.	Água fria e reservatórios: correção de vazamento ativo, registro quebrado, falha de abastecimento, bomba inoperante ou tubulação rompida. Esgoto e águas servidas: desobstrução de rede, correção de retorno de esgoto, mau cheiro persistente ou vazamento em tubulação. Louças e metais: troca de torneira, válvula, sifão, flexível, assento, descarga ou acessório sem funcionamento.
Instalações elétricas de baixa tensão	Pontos de uso: verificação visual de tomadas, interruptores, luminárias, espelhos, caixas aparentes e pontos de energia, incluindo revisão programada de conexões, caixas, eletrodutos e componentes com desgaste. Quadros e circuitos: observação recorrente de aquecimento aparente, ruído, desarme, mau contato, cheiro anormal ou componentes danificados, incluindo reaperto de conexões, organização de circuitos, medições e substituição preventiva de componentes deteriorados. Iluminação: substituição recorrente de lâmpadas e revisão de luminárias, sensores, comandos e circuitos em áreas de circulação, atendimento e trabalho.	Pontos de uso: correção de tomada danificada, interruptor sem funcionamento, mau contato, ponto energizado com risco ou componente quebrado. Quadros e circuitos: correção de curto-circuito, desarme recorrente, disjuntor defeituoso, aquecimento anormal ou falha localizada. Iluminação: reparo de luminária sem funcionamento, circuito de iluminação interrompido ou falha em ambiente essencial.
SPDA, aterramento e equipotencialização	Componentes do sistema: verificação visual de captores, descidas, caixas, hastes, conexões, barramentos, sinalizações, malhas e demais componentes acessíveis, observando corrosão, rompimentos, desconexões, danos físicos ou interferências. Aterramento e equipotencialização: realização de medições de resistência, continuidade e desempenho, incluindo recomposição preventiva de conexões, fixações, caixas ou condutores com desgaste ou corrosão inicial.	SPDA: correção de condutor rompido, conexão solta, componente danificado ou trecho com perda de continuidade. Aterramento: recomposição de haste, cabo, barramento, conexão ou caixa danificada. Segurança: correção de falha que comprometa o desempenho do sistema ou a proteção dos usuários e equipamentos.
Prevenção e combate a incêndio e pânico	Equipamentos e sinalização: verificação visual e inspeção programada de extintores, hidrantes, mangueiras, bombas, válvulas, placas, rotas de fuga e iluminação de emergência. Sistemas de alarme e detecção: observação e testes programados de botoeiras, detectores, centrais, sirenes, circuitos e demais componentes do sistema. Portas e rotas de fuga: verificação e revisão programada de portas corta-fogo, barras antipânico, molas, sistemas de fechamento, sinalização, desobstrução e condições de circulação.	Equipamentos: correção de extintor vencido ou danificado, hidrante com falha, mangueira comprometida, bomba inoperante ou componente sem funcionamento. Alarme e detecção: reparo de detector, botoeira, sirene, central ou circuito com falha. Portas e rotas de fuga: correção de porta corta-fogo sem fechamento, sinalização essencial ausente ou rota obstruída.
Climatização, ventilação e exaustão	Climatização: limpeza recorrente e manutenção programada de filtros, serpentinas, drenos, bandejas, suportes, tubulações, unidades internas, unidades externas e componentes elétricos ou mecânicos. Ventilação e exaustão: verificação visual e revisão programada de grelhas, ventiladores, exaustores, motores, correias, dutos, sensores e comandos. Desempenho dos ambientes atendidos: observação de ruído, gotejamento, perda de rendimento, mau cheiro ou desconforto térmico, incluindo medições de temperatura, pressão, vazão, ruído, vibração, consumo ou rendimento térmico quando necessário.	Climatização: correção de equipamento inoperante, gotejamento crítico, dreno obstruído, vazamento, ruído anormal, falha elétrica ou perda de capacidade térmica. Ventilação e exaustão: reparo de ventilador, exaustor, motor, correia, duto, grelha ou componente sem funcionamento. Ambientes atendidos: intervenção para restabelecer condições mínimas de conforto, salubridade ou uso do espaço.
Sistemas lógicos, comunicação, automação e segurança eletrônica	Infraestrutura lógica: verificação recorrente e revisão programada de racks, pontos lógicos, patch panels, cabeamento, conectores, eletrocalhas, conduítes, caixas, identificação e demais componentes passivos. Comunicação e segurança: observação e testes de funcionamento de câmeras, interfones, sistemas de controle de acesso, sensores, leitores, fontes e componentes associados. Automação: verificação de comunicação, comandos, sensores, atuadores, painéis, sinalizações e integração com sistemas prediais.	Infraestrutura lógica: correção de ponto sem funcionamento, cabo danificado, conector defeituoso, perda de sinal ou falha em infraestrutura passiva. Comunicação e segurança: reparo de câmera, interfone, fechadura, leitor, sensor, fonte ou controle de acesso com falha. Automação: correção de sensor, atuador, comando, painel ou componente que comprometa o funcionamento do sistema.
Acessibilidade, circulação, sinalização e segurança de uso	Acessibilidade: verificação recorrente de rampas, corrimãos, guarda-corpos, barras de apoio, pisos táteis, sinalização e rotas acessíveis, incluindo recomposição programada dos elementos com desgaste. Circulação: observação e correção preventiva de desníveis, peças soltas, elementos instáveis, superfícies escorregadias, obstáculos ou pontos com potencial risco de queda. Segurança de uso: revisão de placas, faixas, guarda-corpos, corrimãos, proteções, sinalizações e demais elementos sujeitos a desgaste.	Acessibilidade: correção de piso tátil solto, barra de apoio danificada, sinalização essencial ausente ou rampa com condição insegura. Circulação: reparo de piso quebrado, peça solta, porta inoperante, obstrução, desnível perigoso ou elemento que comprometa o uso seguro. Segurança de uso: correção imediata de guarda-corpo instável, corrimão solto, proteção danificada ou condição com risco aos usuários.
Layout, ocupação interna e adequações pontuais de uso	Pontos de apoio: verificação de pontos elétricos, lógicos, luminárias e climatização associados ao uso de salas e áreas administrativas. Layout e ocupação: remanejamento pontual de divisórias leves, portas internas, pontos elétricos, pontos lógicos, luminárias ou aparelhos de climatização para manutenção da funcionalidade dos ambientes, melhoria da circulação ou adequação de postos de trabalho. Adequações pontuais: ajustes localizados destinados à preservação da acessibilidade, segurança de uso, conforto ambiental, compatibilidade dos sistemas existentes e continuidade das atividades administrativas, desde que não configurem reforma, ampliação ou alteração substancial da edificação.	Layout e ocupação: correção de divisória instável, porta interna sem funcionamento, painel danificado, fechamento leve comprometido ou componente de ocupação que prejudique o uso do ambiente. Pontos associados ao uso: remanejamento ou correção de ponto elétrico, lógico, luminária ou climatização quando necessário para recuperar a funcionalidade de sala administrativa ou área de atendimento. Limite de enquadramento: alterações relevantes de layout, criação de nova configuração espacial, reforma, ampliação ou intervenção que altere substancialmente o imóvel devem ser tratadas fora do escopo de manutenção predial sob demanda.

COLABORAGOV
Compartilhando serviços, potencializando resultados

ANEXO
EXEMPLOS DE ESCOPO

Tabela 3 - Escopo exemplificativo por equipamentos prediais

Os exemplos são indicativos e devem ser lidos em conjunto com a delimitação conceitual do documento. A análise deve considerar a finalidade da intervenção e a preservação das características originais do imóvel.

Equipamento predial	Manutenção programada	Manutenção não programada
Bombas, motores e pressurizadores	Bombas hidráulicas: verificação recorrente de ruído, vibração, vazamento aparente, funcionamento, alternância em rodízio, sinalização do painel e manutenção programada de boias, válvulas, pressostatos, conexões, painéis, acoplamentos, rolamentos, mancais e componentes associados. Motores e pressurizadores: observação de aquecimento, ruído, vibração, perda de pressão ou funcionamento irregular, incluindo manutenção preventiva dos componentes mecânicos, elétricos e de controle. Controle de desempenho: medições de corrente, temperatura, vibração, pressão, vazão e ruído para antecipação de falhas.	Bombas hidráulicas: correção de bomba inoperante, vazamento, perda de pressão, falha de acionamento ou pane em componente. Motores e pressurizadores: reparo de motor, painel, pressostato, válvula, acoplamento, selo, rolamento ou componente danificado.
Grupo gerador e energia de apoio	Grupo gerador: verificação recorrente de combustível, óleo, bateria, ventilação, painel, sinalização, limpeza externa e condições do ambiente técnico, incluindo testes programados de funcionamento, revisão de filtros, conexões, sensores e demais componentes indicados pelo fabricante. Energia de apoio: observação de alertas, ruído, vibração, aquecimento ou falha aparente. Monitoramento: avaliação de tensão, corrente, autonomia, temperatura, carga, horas de funcionamento e desempenho em testes.	Grupo gerador: correção de falha de partida, baixa autonomia, pane, alerta operacional, defeito em sensor, bateria, filtro, painel ou componente elétrico/mecânico. Energia de apoio: intervenção para restabelecer disponibilidade do sistema quando necessário ao funcionamento do imóvel.
Equipamentos de climatização	Aparelhos de ar-condicionado: limpeza recorrente de filtros, grelhas, drenos, bandejas e unidades aparentes, incluindo manutenção programada de serpentinas, ventiladores, condensadoras, evaporadoras, suportes, tubulações e componentes elétricos ou mecânicos. Uso cotidiano: verificação de gotejamento, ruído, vibração, mau cheiro, perda de rendimento ou falha de controle. Desempenho: medições de temperatura, pressão, vazão, consumo, ruído, vibração e rendimento térmico quando aplicável.	Aparelhos de ar-condicionado: correção de equipamento inoperante, gotejamento crítico, vazamento, falha elétrica, ruído anormal, perda de capacidade térmica ou componente danificado. Componentes associados: reparo de dreno, suporte, placa, sensor, ventilador, compressor ou tubulação.
Ventiladores, exaustores e pressurizadores	Ventilação, exaustão e pressurização: verificação recorrente de grelhas, venezianas, dutos aparentes, ventiladores, exaustores, painéis, sinalizações, ruídos, vibrações e condições operacionais, incluindo manutenção programada de motores, correias, sensores, painéis e demais componentes. Controle de desempenho: medição de vazão, pressão, rotação, vibração, ruído, temperatura e corrente.	Ventilação e exaustão: correção de motor queimado, correia rompida, ventilador inoperante, exaustor sem funcionamento, ruído excessivo ou perda de vazão. Pressurização: reparo de equipamento que comprometa segurança, ventilação ou funcionamento do imóvel.
Equipamentos de incêndio e emergência	Equipamentos de incêndio e emergência: verificação visual de acesso, integridade, validade, sinalização e condições aparentes de extintores, hidrantes, mangueiras, bombas, válvulas, alarmes, detectores, iluminação de emergência e portas corta-fogo, incluindo inspeções e testes programados de funcionamento, autonomia, pressurização, acionamento, detecção e sinalização.	Equipamentos de incêndio: correção de bomba inoperante, detector defeituoso, alarme sem funcionamento, luminária de emergência apagada, hidrante com falha ou porta corta-fogo sem fechamento adequado. Emergência: intervenção em componente que comprometa a segurança dos usuários.
Portões, cancelas, portas automáticas e acionamentos	Portões, cancelas e portas automáticas: verificação recorrente de abertura, fechamento, trilhos, roldanas, sensores, controles, ruído, conservação, travamentos, desalinhamentos e funcionamento geral. Acionamentos: manutenção programada de motores, sensores, placas, controles, trilhos, roldanas, cabos, fechaduras, dobradiças e dispositivos de segurança. Testes operacionais: verificação de ciclos, tempo de abertura, sensores, força de acionamento, travamento, ruído e aquecimento.	Portões e cancelas: correção de motor inoperante, sensor com falha, controle defeituoso, trilho desalinhado, roldana danificada ou travamento. Portas automáticas: reparo de porta travada, insegura ou sem funcionamento adequado.
Elevadores, plataformas e transporte vertical	Elevadores e plataformas: verificação recorrente de funcionamento aparente, botoeiras, portas, iluminação, comunicação, sinalização, limpeza técnica externa, ruídos, trepidações, desnivelamentos e alertas. Manutenção programada: execução conforme normas aplicáveis, manual do fabricante, garantia e assistência especializada, quando incluída no escopo contratual. Monitoramento: acompanhamento de falhas, ciclos, nivelamento, ruído, vibração, alertas e relatórios técnicos.	Elevadores e plataformas: correção de parada, falha de porta, desnivelamento, ruído, componente danificado, indisponibilidade ou condição de risco. Condição de execução: intervenção deve observar assistência especializada, garantia, normas próprias e limites do contrato.
Subestações, quadros especiais e equipamentos elétricos específicos	Ambientes técnicos: verificação recorrente de ventilação, limpeza externa, sinalização, acesso, ruído, aquecimento aparente e integridade visual. Equipamentos elétricos: observação de alertas, odores, desarmes, oscilações, umidade, poeira excessiva e demais condições operacionais, incluindo manutenção programada de barramentos, conexões, disjuntores, seccionadoras, transformadores, proteções, sensores e painéis, conforme escopo admitido. Ensaios e medições: termografia, medição de carga, tensão, corrente, resistência, isolamento, continuidade e temperatura.	Equipamentos elétricos: correção de desarme crítico, aquecimento anormal, falha de proteção, mau contato, componente queimado, instabilidade ou indisponibilidade. Segurança: intervenção em condição com risco de choque, curto-circuito ou interrupção de sistema essencial.
Automação predial, controle e supervisão	Automação e sistemas integrados: verificação recorrente de sensores, atuadores, controladores, painéis, fontes, comunicação, sinalizações, alarmes, leituras inconsistentes, falhas intermitentes e perda de comunicação, incluindo manutenção programada dos componentes de automação e integração com sistemas prediais. Monitoramento: análise de dados, alarmes, histórico de falhas, tendências, leituras e parâmetros operacionais.	Automação: correção de sensor, atuador, fonte, controlador, painel, cabeamento ou comunicação com falha. Sistemas integrados: reparo de falha que comprometa climatização, energia, segurança, acesso, incêndio ou outro sistema vinculado.

COLABORAGOV
Compartilhando serviços, potencializando resultados

ANEXO
EXEMPLOS DE ESCOPO

Tabela 4 - Situações complementares, auxiliares e de escopo condicionado

Os exemplos são indicativos e devem ser lidos em conjunto com a delimitação conceitual do documento. A análise deve considerar a finalidade da intervenção e a preservação das características originais do imóvel.

Situação complementar ou instrumental	Manutenção programada	Manutenção não programada
Remoção localizada	Limpeza e conservação: remoção recorrente de sujeira, folhas, resíduos, pequenas obstruções ou materiais acumulados em calhas, ralos, canaletas, caixas, grelhas e áreas técnicas. Uso cotidiano: retirada de pequenos elementos soltos que prejudiquem circulação, limpeza ou conservação ordinária. Acesso técnico: remoção programada de tampas, proteções, acabamentos, forros, grelhas ou componentes para permitir inspeção, testes, medições, manutenção preventiva ou eliminação de interferências antes do comprometimento do funcionamento.	Correção de falhas: remoção de revestimento, forro, tampa, proteção ou componente para acessar vazamento, tubulação, circuito, infiltração, obstrução ou equipamento danificado. Atendimento imediato: remoção de elemento que impeça funcionamento, acesso, segurança ou correção de falha.
Demolição pontual	Pequenas retiradas: retirada localizada de elemento solto, degradado ou inseguro vinculada à conservação ordinária. Acesso preventivo: demolição localizada limitada ao trecho necessário para inspeção, medição, manutenção preventiva, acesso a instalação embutida ou prevenção do agravamento de infiltrações, obstruções, degradações ou falhas ocultas. Limite: não se confunde com reforma ou alteração relevante do imóvel.	Acesso corretivo: demolição pontual para acessar vazamento, tubulação rompida, circuito, impermeabilização, componente embutido ou falha oculta. Limite: deve ser restrita ao necessário para o serviço de manutenção, sem configurar reforma, ampliação ou alteração substancial.
Desmontagem e montagem	Componentes removíveis: desmontagem e montagem de tampas, grelhas, filtros, proteções, acessórios, luminárias simples e demais componentes removíveis para limpeza, conservação e acesso técnico. Inspeção e manutenção: desmontagem e montagem programada para inspeção, lubrificação, reaperto, ajustes, limpeza técnica, substituição preventiva, testes, medições ou avaliação de desgaste e degradação.	Reparo: desmontagem e montagem para corrigir falha, substituir peça, recompor componente, ajustar equipamento ou restabelecer funcionamento. Atendimento imediato: desmontagem necessária para corrigir falha que comprometa segurança, acesso, uso ou continuidade do serviço.
Transporte de materiais, peças, equipamentos ou resíduos	Rotinas de manutenção: transporte de materiais, peças, equipamentos, ferramentas, instrumentos de medição, resíduos e componentes necessários às atividades programadas de manutenção. Ensaios e diagnósticos: transporte de amostras, instrumentos ou componentes destinados a testes, análises ou reparos especializados.	Correção de falhas: transporte de peça, componente, equipamento ou resíduo necessário ao reparo de sistema, instalação ou equipamento predial. Atendimento imediato: transporte necessário para restabelecer funcionamento, remover risco ou concluir reparo.
Testes, ensaios, medições e verificações	Testes e verificações: avaliações recorrentes de funcionamento, integridade, iluminação, pressão, vazão, continuidade, sinalização e condições operacionais de sistemas e equipamentos. Ensaios e medições: termografia, estanqueidade, pressão, vazão, continuidade, isolamento, aterramento, temperatura, vibração, ruído e desempenho. Prevenção: verificações destinadas à identificação de degradação, tendências de falha ou necessidade futura de intervenção.	Diagnóstico corretivo: testes e medições para localizar falha, pane, vazamento, curto-circuito, obstrução, perda de desempenho ou mau funcionamento. Restabelecimento: verificação após reparo para confirmar funcionamento, segurança e condição de uso.
Recomposição de área afetada pela manutenção	Pequenas recomposições: recomposição recorrente de acabamento, vedação, pintura, rejunte, tampa, grelha, placa ou elemento afetado por atividades de conservação. Após intervenção preventiva: recomposição programada de piso, parede, forro, revestimento, pintura, vedação ou acabamento afetado por inspeção, abertura, testes ou manutenção preventiva. Prevenção de degradação: recomposição de proteções, vedações ou acabamentos antes da perda funcional.	Após reparo: recomposição de parede, piso, forro, pintura, revestimento, impermeabilização, vedação ou acabamento afetado por correção de vazamento, circuito, tubulação, dreno ou equipamento. Uso seguro: recomposição necessária para restabelecer circulação, estanqueidade, segurança ou funcionamento do ambiente.
Limpeza técnica vinculada ao serviço	Limpeza técnica: limpeza de filtros, grelhas, ralos, calhas, canaletas, caixas, drenos, quadros, reservatórios, áreas técnicas e demais componentes sujeitos à sujeira ou obstrução. Limpeza preventiva: limpeza programada destinada à preservação do desempenho e à redução da probabilidade de falhas. Apoio técnico: limpeza necessária após inspeções, medições ou monitoramentos que indiquem acúmulo ou perda de desempenho.	Limpeza corretiva: limpeza para remover obstrução, sujeira crítica, resíduo, contaminação localizada ou material que impeça o funcionamento seguro. Restabelecimento: limpeza necessária após vazamento, falha, reparo, infiltração, obstrução ou intervenção em equipamento.
Isolamento, proteção e sinalização da área de trabalho	Proteção e sinalização: utilização de barreiras, fitas, cones, placas e demais dispositivos temporários durante atividades de manutenção, inspeção, testes, medições e limpeza técnica. Prevenção de riscos: isolamento e sinalização após identificação de instabilidade, degradação, áreas molhadas, risco de queda ou necessidade de avaliação técnica.	Correção de falhas: isolamento de área afetada por vazamento, curto-circuito, infiltração, queda de componente, obstrução, dano em piso ou condição insegura. Atendimento imediato: proteção e sinalização para reduzir riscos até a correção da falha.
Mudança pontual de layout interno	Conservação do uso: ajustes simples em divisórias, portas internas, ferragens, painéis, placas, fechamentos leves e elementos de organização dos espaços. Adequação funcional: remanejamento pontual de divisórias leves, portas internas, pontos elétricos, lógicos, luminárias, climatização e elementos leves para preservar funcionalidade, circulação e condições de trabalho. Limite: não inclui reforma, ampliação ou alteração substancial do imóvel.	Recuperação do uso: correção de divisória instável, porta interna sem funcionamento, painel danificado, fechamento leve comprometido ou ponto de apoio que prejudique o uso do ambiente. Limite: alterações relevantes de layout, criação de nova configuração espacial, reforma, ampliação ou alteração substancial ficam fora do escopo.
Remanejamento de pontos elétricos, lógicos, hidráulicos ou de climatização	Ajustes operacionais: pequenos ajustes em tomadas, luminárias, pontos lógicos, drenos, evaporadoras e demais componentes aparentes vinculados ao uso cotidiano. Adequação pontual: remanejamento localizado de pontos elétricos, lógicos, hidráulicos, luminárias, climatização ou infraestrutura aparente para preservar funcionalidade, segurança e compatibilidade técnica.	Correção funcional: remanejamento necessário para restabelecer funcionamento, eliminar interferência, corrigir ponto inadequado, recuperar uso de ambiente ou resolver falha associada ao sistema. Limite: ampliações relevantes de rede, nova infraestrutura ampla ou alteração substancial devem ser tratadas como objeto específico.
Adequação pontual de acessibilidade, circulação ou segurança de uso	Conservação: manutenção de rampas, corrimãos, guarda-corpos, barras de apoio, pisos táteis, placas, faixas, soleiras e sinalizações. Adequação preventiva: ajustes localizados destinados à preservação da acessibilidade, segurança e circulação, incluindo correções de desníveis, sinalização, fixações e elementos com potencial risco de queda.	Correção de risco: reparo de corrimão solto, barra de apoio danificada, piso tátil quebrado, sinalização essencial ausente, rampa com condição insegura ou elemento que comprometa a circulação. Limite: adequações amplas de acessibilidade com projeto próprio podem exigir objeto específico.
Substituição por solução equivalente	Reposição simples: substituição recorrente de peças, acessórios e componentes equivalentes necessários ao funcionamento ordinário. Substituição preventiva: troca programada de componentes por solução equivalente e compatível com o sistema existente para evitar falhas ou perda de desempenho.	Substituição corretiva: troca de peça, equipamento, acessório ou componente danificado por solução equivalente para restabelecer funcionamento. Limite: substituição que altere substancialmente o sistema, padrão técnico ou solução existente deve ser analisada como objeto específico.
Adequação normativa pontual	Verificações e conservação normativa: conferência de sinalização, iluminação de emergência, rotas de fuga, acessos, elementos de segurança e condições básicas de uso. Correção preventiva: adequações pontuais destinadas à manutenção da conformidade técnica, segurança, funcionalidade e utilização adequada dos sistemas existentes.	Correção de inconformidade: reparo de item que comprometa segurança, funcionamento, acessibilidade, incêndio, elétrica ou uso regular do ambiente. Limite: adequações normativas amplas, estruturantes ou que exijam projeto próprio devem ser tratadas fora do escopo de manutenção sob demanda.
Intervenção com laudo, estudo ou responsabilidade técnica específica	Registros e acompanhamento: levantamentos simples, registros fotográficos, verificações recorrentes, histórico de falhas e coleta de informações para subsidiar a manutenção. Apoio técnico: laudos, estudos, diagnósticos, medições, ensaios ou croquis diretamente vinculados à manutenção preventiva e necessários à adequada execução da intervenção.	Definição de solução: laudo, croqui, diagnóstico ou responsabilidade técnica vinculada a reparo, falha relevante, risco ou recuperação funcional. Limite: se a solução demandar obra, reforma, ampliação, recuperação substancial ou serviço especial, deverá ser tratada como objeto específico.
Intervenção em sistema com garantia, assistência autorizada ou fabricante	Conservação e registros: verificação das condições de uso, limpeza, operação, registros de manutenção, alertas e orientações dos fabricantes. Preservação da garantia: observância das condições de manutenção previstas pelo fabricante ou fornecedor. Manutenção programada: execução de intervenções conforme manual, garantia, norma aplicável ou orientação técnica do fabricante, quando abrangidas pelo contrato.	Reparo especializado: correção de falha por assistência autorizada, credenciada ou empresa especializada, quando exigido pela natureza do equipamento ou condição de garantia. Limite: intervenção exclusiva de fabricante, contrato próprio ou exigência não abrangida pelo contrato deve observar instrumento adequado.
Intervenção fora do escopo de manutenção predial	Não se enquadra: atividades que configurem obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, alteração substancial do imóvel, implantação de sistema novo, substituição integral de solução predial ou qualquer intervenção que exceda a conservação e a recuperação da capacidade funcional da edificação, devendo ser tratadas como objeto específico.	Não se enquadra: ainda que haja falha ou demanda urgente, a solução não deve ser executada como manutenção predial se exigir obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, alteração relevante ou serviço especial de engenharia.