

ANEXO L - MODELO DE PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA

Contrato:	Proad XXXX/2026				
Empresa Contratada:					
Endereço:					
Responsável pela manutenção:					
Matrícula:					
Data:	___ / ___ / ___		Hora de início:	___:___ h	Hora de término: ___:___ h

SISTEMAS PREDIAIS

Legenda:		OK: Item em conformidade / NC: Item em Não-conformidade / NA: Item Não-aplicável									
SISTEMAS PREDIAIS		PROCEDIMENTO/ATIVIDADE	PERIODICIDADE				SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES	
			TRIMESTRAL	QUADRIMESTRAL	SEMENTRAL	ANUAL	OK	NC	NA		
1	Hidrômetro	Inspeccionar e registrar a leitura do hidrômetro		x							
		Verificar possíveis vazamentos nas conexões que fazem parte do sistema do hidrômetro		x							
		Verificar o aspecto da água fornecida pela concessionária pública		x							
2	Reservatórios inferior e superior	Inspeccionar e verificar os níveis dos diversos reservatórios (inferiores e superiores)		x							
		Inspeccionar e verificar o estado de limpeza e conservação geral dos reservatórios		x							
		Inspeccionar e verificar o funcionamento, vazão e estanquidade de boias		x							
		Inspeccionar e verificar estado de tubulações que fazem parte do reservatório (ladrão, extravasor)		x							
		Verificar os controladores de nível dos reservatórios		x							
		Verificar a existência de detritos ou substâncias poluentes, procedendo às remoções		x							
		Inspeccionar as tampas dos reservatórios (estado, vedação e existência de ferrugem)		x							
		Verificar se a reserva técnica de incêndio está sendo mantida, registrando o nível observado		x							
		Verificar se as válvulas e registros estão limpos, desobstruídos e sem ferrugem		x							
		Verificar se há vazamentos e infiltrações de água por meio das paredes dos reservatórios		x							
3	Registros, torneiras e metais sanitários	Supervisionar e realizar a limpeza geral dos reservatórios		x							
		Inspeccionar e testar a operação das torneiras		x							
		Realizar limpeza em arejadores		x							
		Verificar o estado de conservação dos metais (canoplas, carrapetas, etc.)		x							
		Verificar a ocorrência de entupimentos, vazamentos ou outros defeitos		x							
		Verificar o funcionamento e a estanquidade dos registros e torneiras		x							
		Verificar sinais de ferrugem em registros		x							
		Retirar a ferrugem com lixa fina e escova, proteger com antiferruginoso		x							
		Aplicar óleo/grafite lubrificante		x							
		Aplicar desengripante		x							
4	Vasos sanitários, mictórios, tanques, lavatórios, pias e demais aparelhos sanitários	Verificar se todos os metais estão com sua vedação em estado de conservação		x							
		Verificar funcionamento das peças		x							
		Inspeccionar e verificar entupimentos		x							
		Verificar existência de peças danificadas		x							
		Verificação de vazamentos em vasos sanitários, pias, registros, válvulas de descarga, torneiras, engates e demais aparelhos sanitários		x							
		Verificar a regulagem das válvulas e caixas de descarga, torneiras (internas e externas), válvulas de mictórios, registros		x							
		Verificar a existência e estado de conservação de canoplas, barras, espelhos, papeladeiras, toalheiros, saboneteiras, louças, tampas e demais acabamentos		x							
		Verificar e ajustar fixações de todos os acessórios. Verificar sinais de ferrugem em materiais metálicos, mantendo o acabamento preservado		x							
		Inspeccionar e verificar eventual entupimento ou obstrução		x							
		Inspeccionar e verificar existência de peças danificadas		x							
5	Ralos e grelhas	Inspeccionar e desobstruir as calhas de piso		x							
		Inspeccionar e verificar a existência de vazamentos		x							
		Inspeccionar e verificar a existência de obstrução na tubulação		x							
6	Rede de águas pluviais	Inspeccionar e verificar a fixação da tubulação		x							
		Percorrer todos os bueiros de águas pluviais e limpá-los		x							
		Realizar limpeza das caixas de águas pluviais		x							
		Inspeccionar e limpar os pontos de captação de águas pluviais		x							
		Limpeza de toda a rede de águas pluviais		x							
		Limpeza das caixas coletoras de águas pluviais		x							
		Percorrer todos os pontos de visitas e limpá-los		x							
7	Rede de esgoto	Inspeccionar as instalações primárias e secundárias dos esgotos		x							
		Inspeccionar e reparar as tampas herméticas e paredes dos poços de recalque		x							
		Limpeza de toda a rede de esgoto		x							
		Limpeza das caixas de esgoto		x							
		Limpeza na caixa geral do esgoto		x							
		Verificar estado das tubulações, conexões e elementos de corte e controle de fluxo		x							
8	Barrelete e Coluna de Distribuição	Verificar e lubrificar preventivamente os registros (gaveta, esfera) característicos de cada sistema		x							
		Verificar se a pintura do barrelete está descascando e se as válvulas estão em suas devidas posições “aberta” ou “fechada”, corrigindo qualquer irregularidade		x							
		Verificação de vazamentos nos barreletes e coluna de distribuição		x							
		Verificar estado e existência de ferrugem em barreletes		x							
		Retirar a ferrugem com lixa fina e escova, proteger com antiferruginoso e aplicar óleo/grafite lubrificante em partes móveis, quando necessário.		x							
		Verificar os registros e válvulas dos barreletes		x							
9	Reservatórios de água potável	Examinar as condições do alçapão de acesso ao reservatório		x							
		Verificar a estanquidade das flanges		x							
		Verificar vazamentos		x							
		Realizar limpeza na rede hidráulica de água potável		x							
		Inspeccionar bebedouros e purificadores de água da unidade, realizar a limpeza, desentupimento e verificar a integridade das conexões e mangueiras.		x							
		Trocar, quando necessário, os filtros dos bebedouros/putrificadores									
10	Instalações hidrossanitárias, tubulações, conexões, fixações e acessórios	Regular jatos de água dos bebedouros		x							
		Verificar a ocorrência de vazamentos, entupimentos e outros defeitos na tubulação		x							
11	Elementos das instalações hidrossanitárias, tubulações, conexões, fixações e acessórios	Inspeccionar e limpar os sifões das pias e lavatórios, verificar a ocorrência de vazamentos		x							
		Inspeccionar e limpar os ralos simples e caixa sifonadas		x							
		Verificar tubulações de ventilação e a proteção em sua saída		x							
		Verificar as conexões das peças com a tubulação		x							
		Verificar o estado de conservação e fixação das tubulações aparentes, inibindo processos de deterioração com tratamento adequado		x							
		Verificar a existência de refluxos e inclinações mal executadas, relatando as medidas necessárias para solução dos problemas		x							
		Verificar retorno de odores nas tubulações, identificando as causas		x							
		Identificar situações críticas de vazão incompatível para o dimensionamento da tubulação, relatando os casos		x							
		Verificar a ocorrência de vazamentos, entupimentos e outros defeitos na tubulação, efetuando as correções necessárias		x							
		Inspeccionar as tubulações imersas		x							
		Inspeccionar o estado de conservação de isolamento térmico de tubulações		x							
Inspeção em toda rede hidráulica quanto ao índice de oxidação e estado de conservação		x									

SISTEMAS PREDIAIS

Legenda:		OK: Item em conformidade / NC: Item em Não-conformidade / NA: Item Não-aplicável								
SISTEMAS PREDIAIS		PROCEDIMENTO/ATIVIDADE	PERIODICIDADE				SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES
			TRIMESTRAL	QUADRIMESTRAL	SEMESTRAL	ANUAL	OK	NC	NA	
12	Válvulas de caixas de descarga	Inspeccionar e verificar o funcionamento das válvulas de descargas de mictórios e vasos sanitários		x						
		Inspeccionar o funcionamento das válvulas de retenção		x						
		Inspeccionar o estado das ligações e conexões, observando a existência de vazamentos e oxidação		x						
		Verificar o desgaste dos reparos das válvulas de descarga		x						
		Verificar os acoplamentos e os anéis de vedação		x						
13	Caixas de inspeção, caixas de areia, caixas coletoras, caixas de gordura, fossas sépticas e sumidouros	Lubrificar os registros e válvulas dos barriletes		x						
		Verificar o estado geral de conservação das caixas		x						
		Avaliar integridade das tampas, alvenaria e conexões		x						
		Verificar a fixação das tampas das caixas		x						
		Verificar presença de obstruções, vazamentos, odores, acúmulo de folhas, lixo ou detritos		x						
		Verificar nível de areia		x						
		Inspeccionar e reparar tampas e transbordamentos das fossas e sumidouros		x						
		Inspeccionar o nível de gordura depositada		x						
		Checar presença de rachaduras, vazamentos ou infiltrações		x						
		Limpar as caixas de inspeção e de areia		x						
		Drenar e limpar as caixas de gordura		x						
		Limpar as caixas coletoras		x						
		Limpar com jato d'água e fazer sucção a vácuo dos dejetos de fossas e sumidouros		x						
		Retirar resíduos sólidos		x						
14	Bombas hidráulicas, de Esgoto e Motores	Transportar e desprezar rejeitos		x						
		Inspeção dos cabos de alimentação no quadro geral das bombas e contadores da chave magnética		x						
		Verificação e alinhamento do eixo das bombas				x				
		Medir a tensão e a corrente nos terminais dos motores, em carga, relatando a necessidade de atuação no caso de variação acima dos limites especificados para a máquina				x				
		Conferir as ligações, verificando se estão compatíveis com o diagrama e os parâmetros nominais de placa		x						
		Examinar as conexões na caixa de ligação dos motores, procedendo à limpeza geral e reapertos (terminais, bornes, parafusos, etc.).		x						
		Lubrificar as partes móveis e fazer a limpeza geral do quadro de comando				x				
		Medição da resistência de isolamento dos motores e leitura da tensão entre fases e amperagens por fase com motores em carga, apresentando relatórios dos valores encontrados com diagnóstico das anomalias e prováveis soluções				x				
		Medição e correção da folga das luvas de acoplamento				x				
		Verificar o funcionamento do comando automático		x						
		Testar o isolamento das fases para massa no enrolamento do motor, o isolamento entre fases no enrolamento, o isolamento para terra nos cabos de alimentação e o isolamento entre cabos de alimentação				x				
		Inspeccionar estados das alvenarias dos prédios		x						
		Verificar possíveis defeitos nas alvenarias		x						
		Avaliação do estado geral das paredes (quebras, trincas/fissuras, desgaste, pinturas)		x						
15	Paredes externas e internas	Realizar a supervisão da limpeza quanto aos detritos, pó, graxas, etc		x						
		Verificar folgas e desníveis nos revestimentos do prédio		x						
16	Revestimentos (cerâmico e pedras)	Verificar rejuntamento e vedação de revestimentos dos prédios		x						
		Verificar estado de conservação dos revestimentos (riscos, manchas, rachaduras, deslocamentos, piso oco)		x						
17	Revestimentos internos e externos	Verificar o estado geral de conservação dos revestimentos de paredes, tetos e pisos (pinturas, azulejos, cerâmicas, piso vinílico, granitina, granito, piso elevado, etc, rejuntamentos, rodapés, fixações, proteções, calafetação de juntas, etc.)		x						
18	Elementos da cobertura das edificações, telhados, estruturas de telhado, cobertura, drenagem, impermeabilização, calhas, rufos, grelhas, grades, correntes, ralos e condutores de água pluvial	Verificar telhas e cumeeiras, embocamentos, aderência e rejuntamento de rufos e pingadeiras		x						
		Remover rejeitos		x						
		Verificar peitoris, cerâmicas, lajes, impermeabilizações e telhados verdes		x						
		Inspeccionar e verificar a existência de telhas quebradas ou trincadas		x						
		Verificar a estanqueidade e realizar a limpeza de telhados, marquises, calhas, rufos, grelhas e condutores		x						
		Inspeccionar e verificar a existência de vazamentos		x						
		Verificar a integridade de elementos de fixação		x						
		Verificar ressecamento de buchas de fixação		x						
		Verificar a integridade e grau de ressecamento dos elementos de vedação, tipo PU, mantas asfálticas aluminizadas e/ou vedacalhas		x						
		Verificar a fixação de parafusos e vedantes, corrigindo de imediato as irregularidades		x						
		Verificar a capacidade de escoamento e comunicar casos de subdimensionamento		x						
		Inspeccionar os tubos de escoamento e descarte final das águas pluviais		x						
		Verificar integridade dos elementos de impermeabilização, mantas e rebocos de cumeeiras		x						
		Verificar pontos sem impermeabilização, inclusive de lajes		x						
		Inspeccionar e verificar a existência de calhas/rufos quebrados		x						
		Inspeccionar e verificar a existência de vazamentos nas descidas de água pluvial, em especial a conexão da calha com o condutor de descida		x						
19	Forro	Verificar e realizar a limpeza, caso seja necessário, dos panos de laje embaixo do telhado				x				
		Verificar os pontos onde o forro deteriorar		x						
20	Áreas Externas	Realizar limpeza e capinagem de áreas externas		x						
		Verificar o estado geral de conservação de calçadas, pátios, revestimentos de pisos, acessos, cercas, gradis, corrimãos, toldos, cancelas, alamedas, muros e portões		x						
		Verificar falhas, fissuras e desníveis em calçadas e meio-fios		x						
		Limpar todas as grelhas		x						
		Verificar integridade dos tampos e das caixas diversas nas calçadas		x						
		Verificar interferências de árvores e raízes		x						
		Verificar a existência de erosão, apresentando relatório com diagnóstico e solução para o problema		x						
		Verificar a estabilidade dos muros e a fixação dos gradis, sanando os pontos instáveis		x						
		Verificar o estado geral dos elementos		x						
21	Elementos da estrutura predial	Verificar exposição de elementos enterrados		x						
		Verificar infiltração/umidade incomum no elemento e/ou proximidades		x						
		Verificar a existência de ferragens descobertas		x						
		Verificar pontos de corrosão em ferragens		x						
		Verificar pontos danificados ou deteriorados		x						
		Verificar existência de rachaduras, trincas ou fissuras		x						
		Avaliação da impermeabilização do concreto		x						

SISTEMAS PREDIAIS

Legenda:		OK: Item em Não-conformidade / NC: Item em Não-conformidade / NA: Item Não-aplicável										
SISTEMAS PREDIAIS		PROCEDIMENTO/ATIVIDADE	PERIODICIDADE				SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES		
			TRIMESTRAL	QUADRIMESTRAL	SEMESTRAL	ANUAL	OK	NC	NA			
22	Esquadrias (alumínio, ferro, madeira e vidro)	Verificação de estado de conservação das portas e janelas		x								
		Inspeção em portões e grades do prédio		x								
		Inspeção em vidros de esquadrias e divisórias do prédio		x								
		Executar a revisão geral (inspeção e verificação do estado de conservação) de janelas, portas, portões, grades de enrolar, inclusive executando consertos e substituição de partes quando necessário		x								
		Inspeccionar nichos, suportes e requadros de equipamentos de ar condicionado de janela (ACJ), verificando condições de segurança e possíveis pontos de infiltração		x								
		Executar a inspeção e a lubrificação de trincos, fechaduras, maçanetas, puxadores, cremalheiras, dobradiças, trilhos, roldanas, cordoalhas, ferrolhos, porta cadeados, molas hidráulicas (inclusive as de piso), amortecedores, ajustes de pressão, alinhamento, troca de ferragens e partes danificadas		x								
		Verificar o estado geral das persianas, trilhos, detecção de peças soltas, ressecadas ou danificadas		x								
		Realizar complementos de cordas, correntes, lâminas, pesos, envelopes e outros acessórios menores		x								
		Verificar o alinhamento e o fechamento das portas e dos portões		x								
		Executar a inspeção geral das esquadrias metálicas e estrutura em alumínio		x								
		Verificar a integridade de insulfilmes e películas nos vidros da edificação e a necessidade de recomposição		x								
		Verificar as vedações		x								
23	Divisórias	Inspeção em divisórias internas (madeira, eucatex, gesso, MDF, Drywall)		x								
		Verificação de perfis de divisórias		x								
		Verificação de vidros quebrados, trincados ou riscados		x								
		Verificar a estabilidade das divisórias		x								
		Verificar o estado de conservação de painéis, portas, montantes, etc.		x								
		Verificar fixação e prumo		x								
		Verificar o estado de conservação e funcionamento de dobradiças, pinos e parafusos de fixação		x								
		Verificar o funcionamento de maçanetas, fechaduras e dobradiças		x								
		24	Pisos taboados e tacos	Verificar o estado de conservação e o aparecimento de rachaduras, fissuras e buracos em pisos		x						
		25	Sinalização predial e programação visual	Verificar o estado de conservação da sinalização, placas indicativas, letreiros, quadros informativos e afins		x						
26	Portas corta-fogo	Verificar o adequado fechamento		x								
		Efetuar verificações do funcionamento automático e funcionamento de todos os acessórios (fechaduras, dispositivos antipânico, seccionadores e travas, etc.). Também deve ser efetuada limpeza dos alojadores de trincos, no piso e batentes, com remoção de resíduos e objetos estranhos que dificultem o funcionamento das partes móveis (dobradiças, fechaduras e trincos)		x								
27	Instalações elétricas de iluminação	Efetuar lubrificação de todas as partes móveis e verificar a legibilidade dos identificadores da porta. Devem ser verificadas as condições gerais da porta, quanto à pintura ou revestimento, e desgaste das partes móveis, devendo ser providenciada, imediatamente, a regulagem dos elementos que não estiverem em perfeitas condições de funcionamento		x								
		Conferir funcionamento e integridade física dos sistemas de iluminação de todos os ambientes INTERNOS incluindo: Lâmpadas Reatores Interruptores (observar centelhamento, mau contato, etc.) Fotosensores / sensores de presença Refletores Suportes Caixas de passagem/ligação		x								
		Conferir funcionamento e integridade física dos sistemas de iluminação de todos os ambientes EXTERNOS incluindo: Estruturas de suportação (postes, bases, suportes, etc.) Arandelas Lâmpadas Reatores Capacitores Ignitores Interruptores (observar centelhamento, mau contato, etc.) Fotocélulas Fotosensores / sensores de presença Refletores Caixas de passagem/ligação (limpeza, presença de água, vedação, isolamento, etc.)		x								
		Limpar cúpulas, vidros, difusores, visores, refletores, etc. das luminárias externas				x						
		Verificar situações de modificações/improvisos nas instalações elétricas realizadas por algum usuário onde possa vir a ser um risco para a instalação		x								
		Verificar a existência de fiações e cabos elétricos aparentes, com emendas ou partes vivas		x								
		Verificar a fixação da luminária e seus componentes				x						
		Reapertar os parafusos de fixação dos soquetes das lâmpadas, suportes das luminárias e outros elementos de fixação				x						
		Executar limpeza geral do corpo das luminárias (refletor, difusor, aletas, compartimentos, etc.) e dos seus componentes (soquetes, bases e terminais), com uso de sabão neutro e solução apropriada p/ contatos elétricos (spray limpa contatos)				x						
		28	Iluminação de emergência	Testar o funcionamento por meio de de autotestes do equipamento ou simulando uma falta		x						
		Verificar a existência de lâmpadas, reatores, fusíveis e dispositivos de partida queimados ou avariados			x							
		Verificar a fixação de todo o conjunto do sistema, efetuando os reforços e reapertos necessários			x							
		Verificar a ocorrência de quebras, rachaduras, estufamentos e/ou vazamentos nos acumuladores (baterias)			x							
		Verificar o estado de conservação e testar o funcionamento das baterias das luminárias de emergência, substituindo as danificadas e em fim de vida útil					x					
Efetuar a limpeza geral do corpo da luminária (refletor, difusor, compartimentos, etc...) e de seus componentes, com uso de substância neutra e produto apropriado p/ contatos elétricos (spray limpa contatos)					x							
Inspeção dos terminais quanto à oxidação		x										

SISTEMAS PREDIAIS

Legenda:		OK: Item em Conformidade / NC: Item em Não-conformidade / NA: Item Não-aplicável								
SISTEMAS PREDIAIS		PROCEDIMENTO/ATIVIDADE	PERIODICIDADE				SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES
			TRIMESTRAL	QUADRIMESTRAL	SEMESTRAL	ANUAL	OK	NC	NA	
29	Rede de distribuição de energia, quadros elétricos, plugues e tomadas	Verificar os disjuntores, procedendo a sua substituição no caso de aquecimento anormal, fissuras no corpo isolante, danos de qualquer natureza ou nos que se apresentarem em fim de vida útil		x						
		Averiguar o estado geral dos barramentos e isoladores, executando os reapertos, limpeza, tratamentos anticorrosivos				x				Serviço a ser executado com sistema desenergizado
		Verificar a ocorrência de danos no isolamento de cabos/fios, curto-circuito ou correntes de fuga para a carga, promovendo as devidas correções		x						
		Verificar a correta fixação dos espelhos, colocando os elementos porventura faltantes (parafusos, garras, etc.)		x						
		Examinar os elementos fusíveis, substituindo os componentes danificados ou queimados		x						
		Inspeção das caixas de passagem				x				
		Testar a operação dos dispositivos de controle e sinalização		x						
		Verificar e corrigir vibrações ou ruídos anormais elétricos ou mecânicos		x						
		Verificar a existência de chapa de proteção de barramento		x						
		Medir e registrar as correntes e tensões dos circuitos de alimentação do quadro sob carga e verificar se estão compatíveis com a capacidade nominal dos fios/cabos/barramentos e disjuntores, conforme recomendações ABNT, relatando, se for o caso, a necessidade de redimensionamentos				x				
		Verificar ocorrência de aquecimento excessivo nos condutores, corrigindo as causas do problema ou, se for o caso, relatando (fornecimento de laudo) as medidas a serem adotadas		x						
		Verificar o balanceamento das cargas entre as fases, efetuando registro das medições em relatório para apresentação à fiscalização				x				
		Verificar o estado geral dos condutores		x						
		Verificar o aterramento da carga e da tampa do quadro elétrico		x						
		Verificar a existência de equipamentos ligados indevidamente na rede estabilizada		x						
		Medir as correntes dos circuitos de distribuição sob carga e verificar se estão compatíveis com a capacidade nominal dos fios/cabos/barramentos e disjuntores, conforme recomendações ABNT, relatando, se for o caso, a necessidade de redimensionamentos				x				
		Lubrificar e reparar, quando necessário, os fechos e dobradiças das portas				x				
		Verificar o ajuste e sensibilidade dos relés de sobrecarga e dispositivos temporizadores eletromecânicos e eletrônicos				x				
		Efetuar a limpeza geral interna e externa, procedendo à eliminação de focos de corrosão e desobstruindo as aberturas de ventilação				x				
		Conferir e completar, quando for o caso, a identificação dos circuitos com anilhas e/ou etiquetas, atualizando a legenda, de acordo com o padrão existente				x				
		Identificar, quando necessário, os quadros, as posições dos dispositivos de reversão, comando, sinalização, etc., conforme convenção adotada em cada caso				x				
		Testar o funcionamento das chaves seccionadoras e reversoras, procedendo à limpeza dos contatos, lubrificação, reapertos e reparos				x				Necessária a liberação operacional para execução
		Efetuar medição termográfica do quadro (sem os espelhos de proteção do barramento) e apresentar relatório, quando for identificadada a necessidade				x				
		Proceder a identificação dos pontos elétricos com tensão, circuito e o tipo de rede (normal ou estabilizada) através de etiquetas rotuladoras				x				
		Inspeccionar a existência e encaixe de espelhos e tomadas lógicas, elétricas, telefone, interruptores e tampas de quadros elétricos		x						
		Executar a limpeza interna das caixas de tomadas de piso, verificando a presença de umidade, corpos estranhos e corrosões				x				
		Reaperto dos parafusos de fixação das tomadas		x						
		Verificação de integridade e firmeza dos contato das tomadas				x				
		Limpeza das caixas de fiação das tomadas e caixas de passagem				x				
		Verificar a existência de extensões, filtros de linha com múltiplas tomadas, benjamins e indícios de sobrecarga		x						
		Medição do isolamento dos circuitos quanto ao estado dos fios				x				
		Verificar ligações de equipamentos inadequados, de potência elevada, através do uso de adaptadores de tomada de 10A para 20A		x						
		Verificar integridade de canaletas, sistemas x, eletrodutos, conduletes, eletrocalhas ou perfis		x						
		Verificar a existência de fios expostos, fora dos eletrodutos, e promover seu adequado acondicionamento		x						
30	Quadro de Distribuição	Instalar identificação e numeração de cada quadro através de etiquetas adequadas		x						
		Verificação do aquecimento no disjuntor geral		x						
		Verificação do aquecimento nos disjuntores parciais e terminais		x						
		Verificação da existência de ruídos anormais, elétricos ou mecânicos		x						
		Verificação de aquecimento nos condutores de alimentação e distribuição		x						
		Verificação dos contatos da entrada e saída dos disjuntores, evitando pontos de resistência elevada		x						
		Medir correntes e verificar balanceamento de fases				x				
		Verificação no funcionamento dos disjuntores				x				Necessária a liberação operacional para execução, por envolver manobras nos disjuntores
		Verificação da fixação do barramento e conexões		x						Necessária a desenergização do barramento
		Verificação do estado dos fios/cabos na entrada e saída dos disjuntores		x						
		Limpeza geral dos disjuntores, quadros e barramentos				x				Necessária a desenergização do quadro
		Limpeza externa do quadro e tratamento de pontos oxidados, bem como lubrificação das dobradiças				x				Necessária a desenergização do quadro
		Reaperto dos parafusos de fixação do barramento e conectores				x				Necessária a desenergização do quadro
		Reaperto dos parafusos dos barramentos de entrada e saída				x				Necessária a desenergização do quadro
		Verificar a organização dos cabos, efetuando a correção se necessário		x						
		Verificar os dispositivos DR, efetuando teste e substituindo, se necessário		x						
		Verificar o "status" dos DPS e promover a substituição, caso necessário		x						

SISTEMAS PREDIAIS

Legenda:		OK: Item em conformidade / NC: Item em Não-conformidade / NA: Item Não-aplicável								
SISTEMAS PREDIAIS		PROCEDIMENTO/ATIVIDADE	PERIODICIDADE				SITUAÇÃO			OBSERVAÇÕES
			TRIMESTRAL	QUADRIMESTRAL	SEMENTRAL	ANUAL	OK	NC	NA	
31	Quadros de Comando	Verificação da existência de ruídos anormais, elétricos ou mecânicos		X						
		Verificação da existência de fusíveis queimados		X						
		Inspeção da pressão de contato dos fusíveis				X				Necessária liberação operacional por envolver parada do sistema
		Inspeção do estado das bases fusíveis quanto a aquecimento		X						
		Inspeção do estado das chaves magnéticas		X						
		Verificação do ajuste dos relés de sobrecarga		X						
		Verificação do estado de conservação das bases fusíveis		X						
		Reaperto dos bornes de ligação das chaves magnéticas				X				
32	Quadro Geral de Baixa Tensão (QGBT)	Reaperto dos parafusos de contato dos botões de comando		X						
		Teste de isolamento e continuidade dos circuitos				X				
		Leitura dos instrumentos de medição		X						
		Verificação da existência de ruídos anormais, elétricos ou mecânicos		X						
		Limpeza externa dos armários/quadros		X						
		Verificação do aquecimento e o funcionamento dos disjuntores		X						
		Verificação de aquecimento nos cabos de alimentação e circuitos		X						
		Verificação do equilíbrio das fases nas saídas dos disjuntores		X						
		Inspeção das conexões e dos cabos na saída dos disjuntores, evitando pontos de resistência elevada		X						
		Realização da lubrificação das dobradiças das portas do quadro		X						
		Medição da corrente elétrica dos alimentadores dos circuitos em todas as saídas dos disjuntores		X						
		Verificação dos contatos dos disjuntores		X						
		Inspeção no barramento e terminais conectores		X						
		Reaperto dos parafusos de fixação do barramento				X				Necessária a desenergização do quadro
		Limpeza geral do barramento, conexões, isoladores e disjuntores				X				Necessária a desenergização do quadro
		Limpeza interna e externa do quadro e tratamento dos pontos oxidados, bem como lubrificação das dobradiças				X				Necessária a desenergização do quadro
		Reaperto dos parafusos de contato dos disjuntores				X				Necessária a desenergização do quadro
		Inspeção dos cabos de alimentação para prevenir aquecimento (estado de isolamento)		X						
		Inspeção dos isoladores e conexões		X						
		Verificação da fixação de barramento, conexões e ferragens		X						
		Verificação da regulagem do disjuntor geral		X						
		Verificação do equilíbrio de fases dos circuitos, registrando as medições em relatório para avaliação da Fiscalização					X			
		Verificar a organização dos cabos, efetuando a correção se necessário		X						
		Verificar os dispositivos DR, efetuando teste e substituindo, se necessário		X						
		Verificar o "status" dos DPS e promover a substituição, caso necessário		X						
		Desligamento Geral e manutenção em todo o QGBT, corrigindo folgas e pontos de sobreaquecimento				X				
33	Quadro de medição e entrada de energia	Inspeção na iluminação da cabina				X				
		Verificação da existência de ruídos anormais, elétrico ou mecânico				X				
		Inspeção no sistema de aterramento, inclusive do para-raios				X				
		Inspeção nas chaves seccionadoras e fusíveis				X				
		Verificar a tensão de entrada FF/FN/FT/NT				X				
		Inspeção no barramento, conexões e isoladores				X				
		Inspeção nos fios, cabos e mufas terminais				X				
		Verificação do isolamento das ferragens				X				
		Verificação do estado dos isoladores quanto às rachaduras		X						
		Exame dos contatos e bornes terminais		X						
		Verificação visual dos pinos dos isoladores e grampos de suspensão		X						
		Limpar os módulos		X						
34	Energia fotovoltaica	Inspeccionar os módulos, observando possíveis rachaduras, manchas, corrosão, bolhas etc.		X						
		Verificar a temperatura das células dos módulos		X						
		Verificar caixas de conexão e diodos bypass		X						
		Verificar corrente e tensão de saída das strings		X						
		Inspeccionar os componentes mecânicos: parafusos, grampos e suportes, e realizar reapertos quando necessário		X						
		Verificar pontos de oxidação nos elementos mecânicos		X						
		Verificar a necessidade de aperto das conexões MC4, string box DC e AC, e nos inversores		X						
		Realizar a termografia de cabos e conexões e identificar possíveis pontos quentes (aquecimento anormal)		X						
		Limpar ventiladores, grades, trocadores de calor etc.		X						
		Verificar vedação e presença de umidade		X						
		Verificar o aterramento		X						
		Inspeccionar a possível atuação de DPS e providenciar substituição, caso necessário		X						
		Verificar se existem arbustos que podem estar causando sombreamento nos módulos e providenciar a poda		X						
		35	Elementos de acessibilidade	Verificar as barras de apoio dos sanitários, realizar apertos e comunicar, caso seja necessário, a reposição desses elementos		X				
Verificar a integridade dos guarda-corpos e corrimãos, realizando apertos e pequenos reparos, quando for necessário				X						
Verificar a integridade das bacias sanitárias e torneiras do tipo alavanca nos sanitários PCD's, providenciando correções quando for necessário				X						
Inspeccionar a sinalização de piso no estacionamento da unidade, quando couber, indicando vagas prioritárias para PCD's, gestantes e idosos						X				
Verificar a integridade dos pisos podotáteis internos à edificação e reparar, quando for necessário				X						

Premissas Gerais:	
1	Caso sejam identificadas falhas, anomalias ou ocorrências que comprometam o funcionamento dos sistemas prediais, a Contratada deverá comunicar imediatamente à equipe de Fiscalização para as devidas providências.
2	Recomenda-se que a execução dos serviços seja realizada por equipe técnica composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais: 01 (um) Técnico de Edificações, 01 (um) Oficial Eletricista, 01 (um) Oficial de Manutenção Geral e 01 (um) Ajudante de Manutenção Especializado.
3	Na hipótese de serem constatadas, durante as vistorias técnicas, necessidades de substituição de peças e materiais, a Contratada deverá providenciar a reposição dos insumos durante a vistoria, de forma a restabelecer a funcionalidade dos sistemas prediais afetados.
4	Durante cada visita técnica, deverá ser realizado registro fotográfico contendo, no mínimo, 01 (uma) imagem representativa de cada sistema predial inspecionado.
5	As patologias construtivas e/ou danos físicos identificados durante as vistorias deverão ser registrados por meio de imagens fotográficas, anexadas aos relatórios técnicos correspondentes.
6	Os Relatórios de Execução apresentados pela Contratada deverão conter a identificação de eventuais serviços complementares que demandem programação específica para sua realização futura.