

Anexo IV - Rotinas de Manutenção Preventiva e Corretiva

Ministério do Turismo

Os serviços objeto da presente contratação compreenderão a execução de atividades de manutenção preventiva e corretiva nas instalações prediais, sistemas e equipamentos integrantes das edificações sob responsabilidade do Ministério do Turismo, observadas as normas técnicas aplicáveis, as recomendações dos fabricantes, as boas práticas de engenharia e as determinações da fiscalização contratual.

Manutenção Preventiva

A manutenção preventiva consiste na realização de inspeções, verificações, testes, medições, ajustes, limpezas técnicas, lubrificações, reapertos e demais intervenções programadas, executadas periodicamente com a finalidade de preservar as condições de funcionamento, segurança, confiabilidade, desempenho e vida útil das edificações, instalações e equipamentos, reduzindo a ocorrência de falhas e a necessidade de intervenções corretivas.

As atividades de manutenção preventiva compreenderão, exemplificativamente:

a) Instalações elétricas/Lógica

- inspeção de quadros de distribuição, disjuntores, barramentos e conexões elétricas;
- reaperto de conexões e terminais;
- verificação do funcionamento dos dispositivos de proteção;
- inspeção de tomadas, interruptores, luminárias, refletores e pontos de energia;
- verificação das condições de eletrodutos, eletrocalhas, canaletas e caixas de passagem;
- substituição preventiva de componentes com desgaste identificado.

b) Instalações hidrossanitárias

- inspeção das redes de abastecimento de água, esgoto e águas pluviais;
- verificação de registros, válvulas, torneiras, sifões e aparelhos sanitários;

- identificação e correção de pequenos vazamentos;
- limpeza e inspeção de caixas sifonadas, grelhas e dispositivos de drenagem.

c) Coberturas e impermeabilizações

- inspeção de telhados, lajes, calhas, rufos, condutores e sistemas de drenagem;
- limpeza de calhas e condutores, quando necessária;
- verificação das condições das impermeabilizações;
- identificação preventiva de infiltrações, fissuras e pontos de deterioração.

d) Pisos, revestimentos e pinturas

- inspeção das condições dos pisos, revestimentos cerâmicos e rejantes;
- verificação de fissuras, deslocamentos e desgastes;
- avaliação das condições das pinturas internas e externas, com tratamento preventivo de pequenas patologias.

e) Esquadrias, portas, ferragens e divisórias

- inspeção do funcionamento de portas, janelas, portões e divisórias;
- regulagem e lubrificação de dobradiças, fechaduras, maçanetas, trilhos, molas e demais ferragens;
- verificação das condições de vedação e fixação.

f) Forros, tetos e elementos construtivos

- inspeção das estruturas aparentes e dos forros removíveis ou fixos;
- verificação de umidade, deformações, desprendimentos e demais manifestações patológicas;
- substituição preventiva de componentes deteriorados.

g) Infraestrutura de rede lógica e telecomunicações

- inspeção das canaletas, eletrocalhas, caixas de passagem e infraestrutura destinada ao cabeamento estruturado;

h) Inspeção geral da edificação

****Serão verificadas de forma trimestral junto com a administração do Edifício**

- avaliação periódica das condições de conservação das edificações;
- identificação de manifestações patológicas, riscos à segurança, necessidades de conservação e oportunidades de intervenção preventiva;
- emissão de relatórios técnicos contendo as não conformidades identificadas, recomendações e prioridades de atendimento.

As rotinas de manutenção preventiva deverão ser executadas pela Contratada de acordo com as atividades e periodicidades mínimas estabelecidas no Cronograma Referencial das Rotinas de Manutenção Preventiva constante deste Anexo, observadas as normas técnicas aplicáveis, as recomendações dos fabricantes e as determinações da Fiscalização.

A periodicidade estabelecida representa a frequência mínima de execução, sem prejuízo da realização de atividades adicionais ou extraordinárias sempre que identificada a necessidade ou determinada pela Fiscalização.

Manutenção Corretiva

A manutenção corretiva será executada sob demanda, sempre que constatada a necessidade, mediante solicitação da Contratante ou identificação de ocorrência pela Contratada durante as inspeções preventivas, observados os níveis de prioridade e os prazos estabelecidos neste Anexo.

A manutenção corretiva consiste na execução de serviços destinados a restabelecer as condições normais de funcionamento, segurança e utilização das edificações, instalações e equipamentos, sempre que constatadas falhas, defeitos, avarias, desgastes, danos ou situações que comprometam seu desempenho.

As atividades de manutenção corretiva compreenderão, exemplificativamente:

- diagnóstico e identificação das causas das falhas ou defeitos;
- execução de reparos, recuperações, regulagens e ajustes necessários;
- substituição de componentes, peças, materiais e acessórios danificados ou inservíveis;

- recomposição de instalações elétricas, hidrossanitárias, civis e de infraestrutura predial;
- recuperação de revestimentos, pisos, pinturas, forros, esquadrias, divisórias, coberturas e demais elementos construtivos;
- correção de infiltrações, vazamentos, fissuras, falhas de vedação e demais patologias construtivas;
- instalação, remanejamento ou adequação de pontos elétricos, hidráulicos, lógicos e de telecomunicações, quando demandados pela Contratante;
- atendimento às ordens de serviço emitidas pela fiscalização, observando os níveis de prioridade e os prazos estabelecidos contratualmente;
- realização de testes e verificações após a conclusão dos serviços, assegurando o pleno funcionamento das instalações.

As atividades corretivas serão executadas mediante demanda da Contratante ou sempre que identificadas pela própria Contratada durante as inspeções preventivas, devendo esta comunicar imediatamente à fiscalização as ocorrências verificadas, apresentar o respectivo diagnóstico técnico e promover a execução dos serviços autorizados.

Diretrizes Gerais

As atividades de manutenção preventiva e corretiva possuem caráter complementar e deverão ser executadas de forma integrada, buscando preservar a funcionalidade, a segurança, a disponibilidade e a vida útil das edificações e de seus sistemas.

O rol de atividades apresentado possui caráter exemplificativo e não exaustivo, abrangendo todas as intervenções compatíveis com o objeto contratado e necessárias à adequada conservação das edificações, observadas as especificações técnicas, as normas vigentes, as boas práticas de engenharia e as determinações da fiscalização contratual.

Cronograma Referencial das Rotinas de Manutenção Preventiva

As rotinas de manutenção preventiva deverão observar, no mínimo, as atividades e periodicidades estabelecidas na tabela a seguir, sem prejuízo da realização de inspeções extraordinárias sempre que identificada a necessidade.

Sistema/Elemento	Atividades Preventivas	Periodicidade Mínima
Instalações elétricas	Inspeção dos quadros elétricos, reaperto de conexões, verificação de disjuntores, tomadas, interruptores, luminárias, eletrocalhas e canaletas	Semestral
Iluminação	Verificação do funcionamento das luminárias, substituição preventiva de lâmpadas defeituosas, limpeza de luminárias e testes operacionais	Mensal
Instalações hidrossanitárias	Inspeção das tubulações aparentes, registros, válvulas, torneiras, sifões, aparelhos sanitários e identificação de vazamentos	Mensal
Bombas hidráulicas e reservatórios (quando existentes)	Verificação do funcionamento, inspeção visual, testes operacionais e limpeza conforme necessidade	Mensal
Coberturas, telhados e impermeabilizações	Inspeção de telhados, lajes, calhas, rufos, condutores pluviais e pontos de infiltração	Trimestral (Junto com a Administração do Edifício)
Calhas e condutores pluviais	Limpeza e desobstrução	Trimestral (Junto com a Administração do Edifício)
Pisos e revestimentos	Inspeção de fissuras, peças soltas, rejuntas e desgastes	Trimestral
Pinturas	Avaliação das superfícies internas e externas para identificação de descascamentos, umidade e deterioração	Semestral

Sistema/Elemento	Atividades Preventivas	Periodicidade Mínima
Portas, janelas, divisórias e esquadrias	Regulagem, lubrificação, reaperto de ferragens, verificação de fechaduras, dobradiças, trilhos e molas	Mensal (ou sempre que necessário)
Forros	Inspeção de placas, estruturas de sustentação, umidade, deformações e desprendimentos	Mensal (ou sempre que necessário)
Infraestrutura de rede lógica	Inspeção física de canaletas, eletrocalhas, caixas de passagem e pontos de rede	Semestral
Elementos estruturais aparentes	Inspeção visual para identificação de fissuras, infiltrações e manifestações patológicas	Semestral (Junto com a Administração do Edifício)
Áreas externas	Inspeção de pavimentação, calçadas, corrimãos, guarda-corpos, rampas e elementos de acessibilidade	Trimestral (Junto com a Administração do Edifício)
Inspeção geral da edificação	Avaliação global das condições de conservação do imóvel, identificação de não conformidades e elaboração de relatório técnico	Mensal (Junto com a Administração do Edifício)

Observações:

1. A periodicidade estabelecida representa a frequência mínima de execução, sem prejuízo da realização de atividades adicionais ou extraordinárias sempre que identificada a necessidade ou determinada pela Fiscalização.
2. As atividades preventivas não afastam a obrigação da Contratada de executar os serviços de manutenção corretiva sempre que constatadas falhas, defeitos

ou avarias, seja durante as inspeções preventivas, seja mediante solicitação da Contratante.

3. Ao final da execução das atividades de manutenção preventiva, a Contratada deverá apresentar relatório técnico contendo, no mínimo:
 - atividades executadas;
 - sistemas inspecionados;
 - não conformidades identificadas;
 - registros fotográficos, quando cabíveis;
 - recomendações técnicas;
 - indicação das intervenções corretivas eventualmente necessárias.
4. A Fiscalização poderá determinar a realização de inspeções adicionais ou extraordinárias durante a execução contratual, sempre que tecnicamente justificadas, sem descaracterizar o objeto da contratação.

Prazos para Atendimento e Execução da Manutenção Corretiva

As demandas de manutenção corretiva serão classificadas pela Fiscalização de acordo com o grau de urgência e o impacto da ocorrência sobre a segurança, a continuidade de funcionamento, a utilização dos ambientes e a integridade das instalações.

A Contratada deverá observar os seguintes prazos máximos, contados a partir do recebimento da Ordem de Serviço ou comunicação formal da demanda:

Nível de prioridade	Caracterização da demanda	Prazo máximo para início do atendimento	Prazo máximo para conclusão
Urgente	Ocorrências que representem risco à segurança de pessoas, possibilidade de agravamento significativo do dano, interrupção de serviço essencial ou comprometimento relevante das instalações	Até 2 horas	Até 24 horas, ressalvadas as situações que, por sua natureza, dependam de materiais, equipamentos ou serviços especializados não disponíveis de imediato

Nível de prioridade	Caracterização da demanda	Prazo máximo para início do atendimento	Prazo máximo para conclusão
Alta	Falhas ou defeitos que prejudiquem significativamente a utilização dos ambientes ou o funcionamento das instalações, sem caracterização de situação emergencial	Até 4 horas	Até 48 horas
Média	Ocorrências que comprometam parcialmente o funcionamento ou as condições de utilização, sem risco imediato à segurança ou à integridade das instalações	Até 1 dia útil	Até 5 dias úteis
Baixa	Serviços de pequena complexidade ou ocorrências que não comprometam significativamente o funcionamento, a segurança ou a utilização das instalações	Até 2 dias úteis	Até 10 dias úteis

Os prazos máximos estabelecidos na tabela constituem limites para atendimento e conclusão das demandas, enquanto os índices de produtividade serão utilizados para estimar o tempo necessário à execução dos serviços, observados os limites de prazo correspondentes ao nível de prioridade.

Quando a conclusão do serviço depender de fornecimento de material, peça, equipamento ou da execução de serviço especializado não disponível no momento da identificação da ocorrência, a Contratada deverá comunicar formalmente à Fiscalização, apresentando justificativa técnica, estimativa de prazo e, quando cabível, as medidas provisórias adotadas para assegurar a segurança e a continuidade da utilização das instalações.

A necessidade de prazo superior ao estabelecido para determinada demanda deverá ser previamente submetida à aprovação da Fiscalização, acompanhada de justificativa técnica e da correspondente estimativa de conclusão.

Para os serviços cuja execução esteja condicionada à elaboração e aprovação prévia de orçamento, composição de custos ou autorização específica da Contratante, o prazo de execução será contado a partir da respectiva autorização.

Critérios para Estimativa do Prazo de Execução

Para fins de estimativa do prazo de execução dos serviços de manutenção corretiva, serão considerados, sempre que disponíveis e aplicáveis, os índices de produtividade constantes das composições de custos do SINAPI ou de outras referências técnicas adotadas pela Administração, observadas as características e condições efetivas de execução do serviço.

Nas demandas compostas por diferentes serviços, o prazo estimado de execução será definido considerando-se as respectivas quantidades, produtividades de referência, condições de execução e eventual necessidade de mobilização de recursos específicos.

A Ordem de Serviço deverá indicar, sempre que possível, o serviço a ser executado, a quantidade estimada, o nível de prioridade, o prazo para início do atendimento e o prazo estimado para conclusão, observados os parâmetros estabelecidos neste Anexo.

Quando inexistir composição ou índice de produtividade aplicável ao serviço demandado, o prazo estimado será definido pela Fiscalização com base em referência técnica adequada e nas características específicas da demanda, devendo ser justificado nos autos quando necessário.