

ANEXO II DO TERMO DE REFERÊNCIA
ROTINAS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS CONTÍNUOS

ORIENTAÇÕES GERAIS

Serão desenvolvidos serviços de manutenção em cada unidade predial nas áreas de instalações civis, instalações hidrossanitárias e pluviais, instalações elétricas, sinalização visual, divisórias, fechaduras/chaves e áreas verdes, observada a periodicidade mínima prevista e sempre que ocorram fatos que determinem a intervenção.

Essas intervenções terão o caráter preventivo e corretivo, e serão executadas pela CONTRATADA por meio de serviços caracterizados como verificações, reparos, substituições, inspeções, exames, medições, limpezas, lubrificações, testes, regulagens, reapertos, fixações, recolocações, substituição, pintura, repintura, solda, etc.

A finalidade básica desses serviços será a de manter as instalações prediais em perfeito estado de conservação, propiciando um ininterrupto e perfeito funcionamento dos mesmos e a detecção de desgastes ou defeitos para sua imediata correção pela CONTRATADA.

Dessa forma, todas as ações que visem manter as instalações prediais em perfeito estado de conservação deverão ser desenvolvidas sempre que necessário, mesmo que não constem neste Anexo, pois este é uma síntese dos serviços a serem realizados.

Todas as inspeções a seguir descritas gerarão relatórios, os quais serão examinados pela equipe técnica da Coordenadoria de Infraestrutura.

As rotinas abaixo se constituem de verificações que produzirão diagnósticos para proceder-se à imediata correção das anomalias encontradas pela CONTRATADA, dentro do escopo da manutenção preventiva e corretiva, sob responsabilidade da CONTRATADA:

INSTALAÇÕES CIVIS						
Manutenção predial preventiva e corretiva		Periodicidade				
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
1	Elementos da estrutura predial, fundações, vigas e pilares, lajes, marquises, muros de contenção, escadas e rampas					
	Verificar o estado geral dos elementos			x		
	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 existência de rachaduras, trincas ou fissuras			X		
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
2	Paredes externas, internas e vedações verticais					
	Inspecionar estados das alvenarias e rebocos dos prédios			X		
	Verificar possíveis defeitos nas alvenarias			X		
	Inspeção em divisórias internas (madeira, eucatex, gesso, MDF, Drywall)			X		
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
3	Revestimentos					
	Verificar fixação de revestimentos cerâmicos, parques e demais acabamentos			X		
	Verificar rejuntamento e vedação de revestimentos dos prédios			X		
	Verificar estado de conservação dos revestimentos (riscos, manchas, rachaduras)			X		
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
4	Pinturas					
	Verificar estado de conservação de pintura interna do prédio, bem como o tempo de pintura				X	
	Verificar possíveis erros de acabamentos para serem corrigidos				X	
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
5	Esquadrias (alumínio, ferro, madeira e vidro)					
	Verificação de estado de conservação das portas e janelas		X			

	Inspeção de dobradiças e fechaduras		x			
	Lubrificação de dobradiças		x			
	Inspeção dos componentes das esquadrias		x			
	Inspeção em portões e grades do prédio		x			
	Inspeção em vidros de esquadrias e divisórias do prédio		x			
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
6	Sinalização predial					
	Verificar o estado de conservação da sinalização, placas indicativas, letreiros e afins		x			
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
7	Elementos da cobertura das edificações, telhados, estruturas de telhado, cobertura, drenagem, impermeabilização, calhas, rufos, grelhas, grades, correntes, ralos e condutores de água pluvial					
	Inspeccionar e corrigir defeitos aparentes na cobertura dos prédios			x		
	Verificar erros de queda d'água, estrutura do telhado e impermeabilização, a fim de evitar vazamentos			x		
	Substituir elementos trincados, danificados, deteriorados ou faltantes na estrutura			x		
	Verificar a integridade de elementos de fixação			x		
	Verificar ressecamento de buchas de fixação, substituindo, se necessário			x		
	Limpar o telhado, calhas, ralos e todos os elementos necessário na cobertura das edificações			x		
	Corrigir problemas de fixação e vedação			x		
	Substituir ou reconstruir peças			x		

	danificadas ou deterioradas e instalar peças faltantes					
	Verificar capacidade de escoamento e comunicar casos de subdimensionamento			X		
	Inspecionar os tubos de escoamento e descarte final das águas pluviais			X		
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
8	Elementos das instalações hidrossanitárias, tubulações, conexões, fixações e acessórios					
	Inspecionar e limpar os sifões das pias e lavatórios		X			
	Inspecionar e limpar os ralos simples e caixa sifonadas		X			
	Verificar as saídas dos tubos de ventilação das redes hidráulicas		X			
	Verificar a existência de refluxos e inclinações mal executadas, corrigindo e relatando as medidas necessárias para solução dos problemas			X		
	Verificar retorno de odores nas tubulações, identificando as causas e adotando as ações corretivas necessárias		X			
	Verificar a ocorrência de vazamentos, entupimentos e outros defeitos na tubulação, efetuando as correções necessárias	X				
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
9	Reservatórios de água potável					
	Verificar estado de limpeza e conservação geral dos reservatórios		X			
	Verificar funcionamento, vazão e estanqueidade de bóias		X			
	Verificar estado de tubulações que fazem parte do reservatório (Ladrão, extravasor)		X			

	Verificar os níveis dos diversos reservatórios (inferiores e superiores)		x			
	Verificar e corrigir, se necessário, os controladores de nível dos reservatórios		x			
	Verificar e recuperar, se necessário, os registros e válvulas dos barriletes			x		
	Verificar e reparar, se necessário, a estanqueidade das flanges			x		
	Verificar vazamentos, relatando caso encontrado		x			
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
10	Caixas de inspeção, caixas de areia, caixas coletoras, caixas de gordura, fossas sépticas e sumidouros					
	Verificar o estado geral de conservação das caixas			x		
	Verificar as condições e fixação das tampas das caixas			x		
	Verificar transbordamentos e entupimentos			x		
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
11	Hidrômetro					
	Inspecionar e tomar nota da leitura diária do hidrômetro	x				
	Verificar e corrigir possíveis vazamentos nas conexões que fazem parte do sistema do hidrômetro		x			
Obs.: Caso sejam detectadas ocorrências ou defeitos que inviabilizam o funcionamento dos sistema hidrosanitário, comunicar imediatamente à fiscalização						
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
12	Elementos de máquinas rotativas - Bombas hidráulicas					
	Testar o funcionamento das bombas (principal e reserva).			x		

	Verificar e reparar se necessário, as condições do acoplamento, braçadeiras, mangotes.			x		
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
13	Elementos das instalações elétricas, iluminação, luminárias, iluminação de emergência					
	Verificação das luminárias, dos refletores, dos sensores de presença e dos reatores;		x			
	Substituir lâmpadas, reatores e dispositivos de partida queimados ou avariados.	x				
	Verificar o funcionamento de dispositivos de comando automáticos (fotocélula, timer, relé, minuteria, contactor, etc.) procedendo a sua aferição e/ou substituição, se for o caso.			x		
	Verificar o funcionamento da iluminação de emergência, procedendo com a substituição das luminárias defeituosas, se for o caso.			x		
15	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
	Gerador					
	Verificar vestígio de vazamento		x			
	Verificar nível de óleo		x			
	Verificar nível de combustível		x			
	Realizar o acionamento e funcionamento de teste		x			
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
16	Rede de distribuição de energia, quadros elétricos, plugues e tomadas					
	Inspecionar os quadros de alimentação parciais e terminais, verificando disjuntores, barramentos e isoladores, executando os reapertos, limpeza, investigando aquecimento anormal, dano físico, alteração de coloração, presença de			x		

	fuligem, mal contato, folgas mecânicas, integridade de isolações ou danos de qualquer natureza em quaisquer componentes, procedendo a sua substituição caso necessário.					
	Verificar a ocorrência de danos no isolamento de cabos/fios, curto-circuito ou correntes de fuga para a carcaça, promovendo as devidas correções.			X		
	Verificar a correta fixação dos espelhos, placas e/ou tampas de caixas de passagem e/ou módulos de tomadas e interruptores, colocando os elementos porventura faltantes (parafusos, garras, etc.).			X		
	Examinar os elementos fusíveis, substituindo os componentes danificados ou queimados.			X		
	Medir e registrar as correntes e tensões dos circuitos de alimentação do quadro sob carga e verificar se estão com fases equilibradas e 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 dos 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 os ajustamentos necessários para o perfeito equilíbrio.			X		
	Verificar o aterramento da carcaça e da tampa do quadro elétrico, corrigindo problema se necessário					
	Lubrificar e reparar, quando necessário, os fechos e dobradiças das portas dos quadros					X
	Conferir e completar, quando for o caso, a					X

	identificação dos circuitos com anilhas e/ou etiquetas, de acordo com o padrão existente.					
	Executar a limpeza interna das caixas de tomadas de piso, verificando a presença de umidade, corpos estranhos e corrosões, adotando as medidas corretivas necessárias.				X	
	Inspeção visual do comprimento da flecha dos cabos (relatando anormalidades ao fiscal setorial).		X			
	Inspeção visual de chaves seccionadoras e para-raios (relatando anormalidades ao fiscal setorial).		X			
	Inspeção visual de ponto de toque de árvores (relatando anormalidades ao fiscal setorial).		X			
	Inspeção visual do poste da concessionária, verificando o estado geral das muflas, cabos, chaves seccionadoras, para-raios, eletrodutos, base de concreto e acessórios (relatando anormalidades ao fiscal setorial).		X			
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
17	SPDA e aterramento					
	Verificar a fixação da base, mastro, captor e demais itens do conjunto de SPDA, realizando os apertos e reforços necessários.				X	
	Examinar o estado geral das conexões e isoladores, procedendo reaperto e, quando for o caso, a substituição das peças danificadas.				X	
	Verificar a integridade dos cabos de interligação e descida, eliminando ligações e/ou contatos indevidos.				X	
	Examinar as condições do tubo de proteção e isolamento do cabo de descida junto ao solo, verificando na fixação e/ou necessidade de substituição.				X	

	Verificar o estado geral dos componentes dos sistemas de aterramento				x	
	Verificar as condições das caixas de inspeção, efetuando a limpeza, os reparos devidos e/ou, se necessário, a substituição/colocação de tampas.				x	
	Examinar as conexões das hastes, realizando a limpeza e reapertos.				x	
	Verificação da medida de isolamento				x	
Item	Grupos/Descrição/Serviços	Diária	Semanal	Mensal	Semestral	Anual
18	Paisagismo e Jardinagem					
	Corte de gramado a nível adequado			x		
	Roçada de capim, quando necessário.			x		
	Verificação de vasos de plantas	x				
	Irrigação de plantas e jardins	x				