MEMORIAL DESCRITIVO DOS SERVIÇOS

OBRA: SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO DO PRÉDIO DA SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN NO ESTADO DO MARANHÃO, RUA DO GIZ Nº 235, CENTRO, SÃO LUÍS/MA.

LOCAL: Rua do Giz (28 de Julho) nº 235 – Centro – São Luís/MA.

REFERÊNCIA: Documento de Formalização de Demanda (SEI nº 7456162), Estudo Técnico Preliminar da Contratação (SEI nº 7953133), Orçamento de Referência/Base (SEI nº 8003218) e Memória de Cálculo do Orçam. Ref./Base (SEI nº 8005253) e Termo de Referência (SEI nº 7954047).

1. SERVIÇOS INICIAIS

ADMINISTRAÇÃO LOCAL: Manter na obra, durante todo o seu período de execução, a administração necessária para a perfeita condução dos trabalhos (engenheiro civil/arquiteto e encarregado), assegurando o cumprimento dos prazos e normativas técnicas aplicáveis à intervenção em bens tombados.

MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO DE CANTEIRO: Executar o transporte de equipamentos, ferramentas e equipe técnica para o local da obra, bem como a sua respectiva retirada ao término dos serviços, mantendo a organização e limpeza da área (ABNT NBR 12284).

PLACA DE OBRA: Fornecimento e instalação de placa de obra em chapa de aço galvanizada com estrutura de madeira, adesivada (2,40 x 1,20 m), contendo as informações institucionais, dados da empresa e do engenheiro responsável, instalada em local visível na fachada.

TAPUME E PROTEÇÕES: Instalação de tapume com chapa metálica visando o isolamento adequado e a proteção física de pedestres e usuários durante as intervenções na fachada, em conformidade com as exigências da NR-18.

ANDAIMES: Locação, montagem e desmontagem de andaime tubular metálico simples com rodas (para uso interno) e andaime metálico fachadeiro com tela de proteção (para uso externo). O dimensionamento e a montagem devem

garantir acesso seguro ao telhado e esquadrias superiores, seguindo estritamente as diretrizes da NR-18 e ABNT NBR 6494.

DEMOLIÇÕES E RETIRADAS

DEMOLIÇÃO DE REBOCO: Executar a remoção manual, pontual e cautelosa do reboco degradado, desagregado ou com severas patologias de infiltração. As áreas de intervenção incluem, mas não se limitam a: hall de escadas (3º e 4º pavimentos), salas da antiga copa, almoxarifado, biblioteca e prédio anexo.

REMOÇÃO DE CALHAS E TELHAS: Retirada da calha de zinco danificada e das telhas de fibrocimento sem aproveitamento localizadas no prédio anexo, preparando a base para a substituição do sistema.

LIMPEZA E DESCARGA DE ENTULHO: Carga, manobra e descarga manual de resíduos e blocos soltos em caminhão carroceria (15t), com destinação final e ambientalmente correta dos resíduos sólidos para bota-fora licenciado, respeitando a Resolução CONAMA 307.

COBERTURA E DRENAGEM PLUVIAL

REVISÃO DO MADEIRAMENTO E TELHADO: Revisar a estrutura de suporte do telhado colonial. Executar a retirada cautelosa e o reassentamento do madeiramento e das telhas cerâmicas capa-canal/encaixe. Está prevista a reposição de aproximadamente 50% das telhas cerâmicas comprometidas.

GRAMPEAMENTO E ENCALIÇAMENTO: Executar o grampeamento de telhas de barro tipo canal com arame de cobre nº 14 nas áreas críticas de inclinação. Proceder ao encaliçamento (beiral e cumeeira) utilizando argamassa mista histórica apropriada.

COBERTURA EM FIBROCIMENTO: Substituição e instalação de novas telhas de fibrocimento (e=6mm) nos trechos específicos do prédio anexo.

CALHAS E TUBOS DE QUEDA: Revisão do sistema de drenagem pluvial, incluindo recuperação da impermeabilização da calha existente (especialmente no deságue adjunto ao prédio vizinho nº 93) e reposicionamento/instalação de

tubos de queda em PVC que encontram-se desconectados (ABNT NBR 10844).

PAREDES E ESTRUTURAS

EMBOÇO E REBOCO ESPECIAL: Refazimento do reboco (espessura de 3 cm) nas áreas previamente preparadas e demolidas. Deve ser utilizada obrigatoriamente argamassa histórica no traço 1:4 (pasta de cal, areia e barro), sem adição de cimento Portland, respeitando a compatibilidade física e mecânica da alvenaria original de pedra argamassada (ABNT NBR 13755).

RETIRADA E RECOLOCAÇÃO DE PAINÉIS: Desmontagem temporária de painéis decorativos de madeira para permitir o tratamento das alvenarias posteriores, com reinstalação imediata após a cura da parede.

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DE ARMADURAS: Nos locais com vigas ou vergalhões oxidados expostos (ex: banheiro do térreo), executar a remoção do cobrimento comprometido, escovação mecânica das armaduras até o metal branco, aplicação de pintura de proteção inibidora de corrosão e substituição de estribos (seção de 15x40cm, 4Ø10mm, com espaçamento de 17cm, onde a ferragem estiver fatalmente comprometida). Recompor o cobrimento com argamassa polimérica estrutural (ABNT NBR 6118 e ABNT NBR 14931).

PINTURA

PREPARAÇÃO E EMASSAMENTO: Preparação de todas as superfícies murais alvo de intervenção por meio de lixamento, limpeza rigorosa e aplicação de 01 (uma) demão de fundo preparador mineral.

PINTURA MINERAL: Executar a pintura de acabamento nas paredes internas e na fachada posterior aplicando 2 (duas) demãos de tinta mineral em pó (à base de silicato de potássio ou similar aprovado). O uso da tinta mineral é imperativo para manter a permeabilidade e transpiração da alvenaria histórica.

PROTEÇÃO DO ENTORNO: Instalação obrigatória de lona plástica preta, fitas crepe e papelão ondulado em pisos (com especial cuidado aos assoalhos de madeira) e mobiliário, evitando danos por respingos e abrasão.

ESQUADRIAS E ELEMENTOS DE MADEIRA

RESTAURO E REVISÃO DE ESQUADRIAS: Revisão estrutural das esquadrias de madeira afetadas (janelas do hall do elevador, biblioteca, corredor, anexo). Executar decapagem (remoção da ré-pintura com bisturi/espátula) e lixamento preparatório.

VIDROS E FERRAGENS: Instalação de vidro liso incolor 4 mm fixado com baquetes de madeira onde houver lacunas. Fornecimento e instalação de ferragens específicas e compatíveis: dobradiças de latão cromado (3" x 2 1/2") e ferrolhos/targetas de fio redondo (padrão colonial, 63mm).

PINTURA DE MADEIRAS E GUARDA-CORPOS: Emassamento de superfície com massa acrílica para madeira. Aplicação de 2 (duas) demãos de esmalte sintético fosco/acetinado sobre as esquadrias, forros e guarda-corpos.

TRATAMENTO EXTERNO: Aplicação de produto de impermeabilização e proteção (tipo pintura à base de alcatrão ou similar) na tábua externa desprotegida do avarandado, preservando sua vida útil contra as intempéries.

SUBSTITUIÇÃO DE PORTAS: Instalação de portas tipo colmeia lisas em Eucatex (0,60 x 2,10 m) completas com ferragens para os sanitários; e fornecimento/instalação de porta em alumínio de abrir tipo veneziana para áreas específicas.

ÁREA TÉCNICA E CONDENSADORAS

READEQUAÇÃO DE DRENOS E EQUIPAMENTOS: Desconexão e remoção temporária das condensadoras de ar-condicionado instaladas na área técnica externa para liberar o piso. Revisão e conexão definitiva da tubulação de dreno dos aparelhos, evitando o atual vazamento de água não direcionado que atinge a fachada.

IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJE TÉCNICA: Demolição manual do contrapiso/argamassa e remoção da manta aluminizada atual que apresenta patologias. Regularização da base, aplicação de primer e execução de nova impermeabilização com manta asfáltica elastomérica colada a asfalto derretido (espessura 4 mm). Refazimento do contrapiso ou proteção mecânica com argamassa autonivelante (espessura de 2 cm), garantindo o caimento para o ralo (ABNT NBR 9574 e ABNT NBR 9575). Após a cura, executar a reinstalação e o teste de carga das condensadoras.

SERVIÇOS FINAIS

HIGIENIZAÇÃO TÉCNICA: Desmontagem parcial e limpeza técnica do ventilador de teto localizado na Sala da Arqueologia, severamente afetado por sujidades.

LIMPEZA GERAL DA OBRA: Ao término dos serviços, promover a remoção completa de todo o maquinário, restos de materiais, lonas e poeira residual. Realizar a lavagem e limpeza fina dos ambientes, entregando o imóvel ao usuário nas mais perfeitas condições de uso e ocupação.

OBSERVAÇÕES

- **Gestão de reformas:** Qualquer intervenção deve obedecer aos trâmites da **ABNT NBR 16280** (Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas). A liberação da frente de serviço só deve ocorrer mediante Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do engenheiro responsável pelo contrato;
- **Edificação histórica:** Por se tratar de um imóvel tombado, é estritamente ***PROIBIDO*** o uso de argamassas cimentícias convencionais (ricas em Cimento Portland) para reboco e alvenaria antiga, pois geram o bloqueio da umidade ascendente e provocam severos desplacamentos por diferença de tensões e retração térmica. O traço 1:4 (cal e areia) citado no projeto deve ser maturadamente respeitado.

- **Garantias Legais:** A empresa executora responderá pelos serviços conforme as diretrizes legais do Código de Defesa do Consumidor e os prazos e parâmetros ditados pela **NBR 17170:2022** (Edificações - Garantias).

BOAS PRÁTICAS

- **Otimização do tapume e andaimes:** Programar rigorosamente as frentes de trabalho externas;
- **Proteção de assoalhos:** O assoalho de madeira da edificação é de altíssimo valor histórico. O uso exclusivo de lona plástica não impede impacto mecânico (queda de ferramentas ou entulho). Recomenda-se a utilização de uma camada de papelão corrugado espesso sob a lona preta, fixada com fita apropriada que não arranque o verniz original;
- **Impermeabilização da laje técnica:** Para aumentar a durabilidade do contrapiso autonivelante sobre a manta asfáltica (Item 7.2), utilizar juntas de dilatação preenchidas com mástique poliuretano (PU) no encontro da laje com as paredes/muretas, pois a vibração constante das condensadoras acelera o surgimento de microfissuras na argamassa rígida.