

	PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA - RESOLUÇÃO 365 - Relatório Mensal	Reg. 1 a 5 - 8 Reg. 6 e 7 (*)	Reg. 6 e 7 Belo Horizonte
ITEM	ATIVIDADE - (*) - BH - Mato Grosso - Amazonas - Pedro II - Espírito Santo (Q26) e GBH	PERIODICIDADE	PERIODICIDADE
1	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS		
1.1	Verificar e reparar o nível dos reservatórios e condições de estanqueidade dos reservatórios.	TRIMESTRAL	SEMANAL
1.2	Verificar e reparar funcionamento de boias, automáticos, bombas hidráulicas.	TRIMESTRAL	SEMANAL
1.3	Limpar o sistema das águas pluviais e ajuste, em função da sazonalidade, especialmente em época de chuvas.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.4	Verificar e reparar sinais de vazamentos em barriletes e nas paredes dos reservatórios.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.5	Verificar e reparar ruídos anormais.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.6	Verificar e reparar estado e existência de ferrugem em barriletes, tampas de caixa d'água, escadas e alçapões de acesso.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.7	Retirar e reparar a ferrugem dos equipamentos com lixa fina e escova e proteger com antiferruginoso , quando necessário.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.8	Verificar e reparar sinais de vazamentos em banheiros, copas e áreas de serviço, especialmente vasos sanitários, torneiras e duchas.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.9	Verificar e reparar vazamentos em caixas acopladas, torneiras, sifões, duchinhas, purificadores e bebedouros.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.10	Verificar e regular jatos de água de bebedouros.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.11	Realizar os ajustes e apertos necessários.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.12	Realizar limpeza em arejadores.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.13	Fechar e abrir registros de gaveta em banheiros, copas, áreas de serviço e barriletes. Observar o funcionamento.	TRIMESTRAL	MENSAL
1.14	Verificar e reparar sinais de ferrugem em registros.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.15	Aplicar desengripante/grafite em partes móveis de registros, torneiras e demais equipamentos, quando necessário.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.16	Verificar a conservação geral de acessórios e metais de copas, cozinhas e banheiros.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.17	Verificar a existência e estado de conservação de canoplas, barras, espelhos, papeleiras, toalheiros, saboneteiras, louças, tampas e demais acabamentos. Repor se necessário	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.18	Verificar e ajustar as fixações de todos os acessórios.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.19	Drenar e limpar caixas de gordura.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.20	Realizar limpeza de sifões e caixas sifonadas em banheiros, cozinhas e áreas de serviço.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.21	Transportar e desprezar rejeitos.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
1.22	Realizar limpeza de caixas d'água.	ANUAL	ANUAL
1.23	Limpar caixas de areia.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2	COBERTURA		
2.1	Verificar e reparar as ligações soldadas da estrutura metálica ou de madeira.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2.2	Verificar o nível de corrosão de todos os materiais metálicos e reparar se necessário.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2.3	Verificar, recuperar ou substituir engradamento de madeira total ou parcial.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2.4	Revisar as ligações entre as peças: parafusadas, pregadas, coladas ou por entalhe.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2.5	Verificar e reparar a existência de acúmulo de água em calhas e rufos.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.6	Verificar e reparar a integridade física das telhas, substituindo as peças trincadas ou quebradas se necessário .	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.7	Verificar e reparar a estanqueidade e realizar limpeza de telhados, marquises, calhas e rufos.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.8	Realizar limpeza de grelhas de escoamento.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.9	Corrigir vedações caso necessário e com a aplicação de produto específico tipo vedacalha.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.10	Verificar fixação de parafusos e vedantes, corrigindo de imediato as irregularidades.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.11	Verificar telhas e cumeeiras, embocamentos, aderência e rejuntamento de rufos e pingadeiras.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
2.12	Remover rejeitos.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL

2.13	Retocar a pintura de alçapões e escadas de acesso.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2.14	Verificar e reparar peitoris, cerâmicas, lajes, impermeabilizações e telhados verdes.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
2.15	Verificar tubulações de ventilação e a proteção em sua saída.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
3	ACESSO/ ÁREA EXTERNA		
3.1	Revisar e lubrificar portas e portões manuais e eletrônicos de entrada (acesso para a rua).	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.2	Verificar e reparar desgastes na estado da cremalheira, pinhão, roldanas e dos controles dos portões.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.3	Verificar e reparar o alinhamento e o fechamento das portas e dos portões.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.4	Verificar e reparar o estado das fechaduras, puxadores, dos fechos, porta cadeados, telas e ferrolhos.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.5	Verificar e reparar indícios de ferrugem em metais.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.6	Lixar e aplicar antiferruginoso se necessário	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.7	Retocar pinturas.	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
3.8	Verificar falhas, e reparar fissuras e desníveis em calçadas e meio-fio.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.9	Limpar todas as grelhas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.10	Verificar integridade dos tampos e das caixas diversas nas calçadas e reparar.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.11	Verificar interferências de árvores e raízes e executar podas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.12	Verificar e executar poda de arbustos e de gramado com replantio de grama se necessário	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
3.13	Verificar e executar recomposição de pisos externos inclusive calçada e meio fio	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
4	ELEMENTOS ESTRUTURAIS		
4.1	Verificar a integridade da estrutura (lajes, vigas e pilares), conforme ABNT NBR 15575:2013.	ANUAL	ANUAL
4.2	Verificar o aparecimento de manchas superficiais no concreto.	ANUAL	ANUAL
4.3	Verificar os pontos de solda, se houver	ANUAL	ANUAL
4.4	Verificar a existência e o nível de corrosão em pilares, vigas e lajes. Reportar à SEGRE	ANUAL	ANUAL
4.5	verificar a estabilidade de estrutura da edificação, inclusive fundação e recalque	ANUAL	ANUAL
4.6	Verificar a integridade de paredes em alvenaria da edificação	ANUAL	ANUAL
4.7	Verificar a integridade de paredes em alvenaria dos muros de divisa e gradis externos	ANUAL	ANUAL
4.8	verificar a integridade de pavimentação externa com recuperação de juntas e reconstrução	SEMESTRAL	SEMESTRAL
5	ACABAMENTOS		
5.1	Inspeccionar e reparar acabamentos de pisos, forros (gesso e minerais), paredes e rodapés internos e externos, inclusive pintura	SEMESTRAL	SEMESTRAL
5.2	Verificar a presença de umidade, fissuras ou trincas e reparar.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
5.3	Verificar o estado de rejuntas e da pintura e reparar.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
5.4	Verificar o estado geral das divisórias, seus vidros, montantes, perfis, baguetes, requadros e acessórios e reparar.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
5.5	Verificar e ajustar parafusos e vedações.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
5.6	Registrar os locais com acabamentos inadequados para programações de corretivas, caso não seja possível o reparo imediato.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
5.7	Se o piso for de madeira verificar e, se necessário, refazer o envernizamento (remover o verniz existente, lixar e envernizar). Não sendo possível na preventiva, programar corretiva	ANUAL	ANUAL
5.8	Verificar a deterioração de forro de gesso / fibra mineral e realizar reparos, inclusive pintura.	ANUAL	ANUAL
5.9	Verificar a condição dos pontos embutidos.	ANUAL	ANUAL
5.10	Verificar falhas de fixação e reconstituir forro em PVC, onde necessário.	ANUAL	ANUAL
5.11	Inspeccionar e reparar acabamentos de armários integrantes da edificação, com recuperação de puxadores, dobradiças, portas, prateleiras e demais acessórios.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
6	VIDRAÇARIA/ ESQUADRIAS		
6.1	Inspeccionar e reparar acabamentos e funcionalidades de janelas, vidros e películas em todas as áreas internas e externas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
6.2	Verificar a ocorrência de infiltrações e reparar.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL

6.3	Conferir aperto de parafusos aparentes dos fechos, dobradiças e maçanetas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
6.4	Inspecionar os puxadores e substituir ou fixar, se necessário.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
6.5	Lubrificar cilindros e partes móveis de portas internas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
6.6	Verificar e regular os freios (quando houver).	ANUAL	ANUAL
6.7	Inspecionar nichos, suportes e requadros de ACJ, acabamento, estabilidade, fixação e segurança, corrigindo-os.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
6.8	Revisar o estado de verniz, pintura e/ou cera e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou fazer tratamento recomendado pelo fornecedor.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
6.9	Lubrificar com grafite em pó as dobradiças, rótulas, etc.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
7	REVESTIMENTOS DE PAREDES E FACHADAS		
7.1	Verificação da pintura/textura/fulget das fachadas e áreas comuns	ANUAL	SEMESTRAL
7.2	Verificação de revestimentos (azulejos, cerâmicas, ladrilhos, pedra, pastilhas, pele de vidro, etc.) internos e externos. Verificar sua integridade e reconstruir se necessário rejuntamentos internos e externos das paredes e peitoris	ANUAL	SEMESTRAL
7.3	Efetuar lavagem de revestimentos da fachada (azulejos, cerâmicas, ladrilhos, pedra, pastilhas, pele de vidro etc.).	ANUAL	SEMESTRAL
8	PERSIANAS		
8.1	Verificar o estado geral das persianas, trilhos, detecção de peças soltas, ressecadas ou danificadas e reparar.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
8.2	Realizar as lubrificações necessárias.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
8.3	Realizar complementos de cordas, correntes, lâminas, pesos, envelopes e outros acessórios menores.	SEMESTRAL	SEMESTRAL
8.4	Abrir e fechar as persianas após o serviço e verificar o funcionamento.	SEMESTRAL	SEMESTRAL

9	APETRECHOS DE ACESSIBILIDADE		
9.1	Verificar, reparar e complementar acessórios e apetrechos de acessibilidade de instalações sanitárias	SEMESTRAL	SEMESTRAL
9.2	Verificar, reparar e complementar acessórios e apetrechos de acessibilidade de circulação vertical e horizontal	SEMESTRAL	SEMESTRAL
9.3	Verificar, reparar e complementar acessórios e apetrechos de acessibilidade no hall de entrada e via de acesso até o passeio	SEMESTRAL	SEMESTRAL
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
10.1	Conferir iluminação de salas, gabinetes, banheiros públicos e privativos, corredores, halls, garagens, jardins, escadas, rampas, fachadas, jardins, geral interna e externa.	TRIMESTRAL	MENSAL
10.2	Acionar e desacionar todos os interruptores, verificando acendimento.	TRIMESTRAL	MENSAL
10.3	Verificar funcionamento dos sensores de presença.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.4	Verificar e corrigir fixação das luminárias e seus acessórios.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.5	Substituir lâmpadas e sensores necessários.	TRIMESTRAL	MENSAL
10.6	Inspecionar a existência e o encaixe de espelhos de tomadas lógicas, elétricas, telefone, interruptores e tampas de quadros elétricos. Ajustar e conferir aperto	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.7	Limpar as tomadas de piso.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.8	Verificar pontos de corrosão e existência das tampas cegas e repor se necessário.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.9	Verificar e reportar a existência de filtros de linha, benjamins e indícios de sobrecarga.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.10	Registrar a necessidade de supressão destes equipamentos, acréscimo ou alteração do circuito de tomadas, caso necessário.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.11	Verificar a existência de cabeamentos elétricos ou lógicos externos a eletrodutos.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.12	Verificar e reportar ligações de equipamentos inadequados, de potência elevada, através do uso de adaptadores de tomada de 10A para 20A.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.13	Limpar, apertar contatos, conectores e alinhar condutores de quadros elétricos gerais e de distribuição.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.14	Medir correntes e verificar balanceamento de fases.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.15	Verificar sobreaquecimento e zonas quentes, avaliando disjuntores e barramentos.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.16	Verificar pontos de corrosão e lubrificar partes móveis.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.17	Verificar existência de chapa de proteção de barramento.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL

10.18	Realizar fechamento imediato de nichos com módulos cegos.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.19	Trocar disjuntores com falhas ainda durante a inspeção.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.20	Verificar se existe a identificação dos circuitos. Em caso negativo, numerar e identificar adequadamente com etiquetas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.21	Realizar levantamento de disjuntores, dispositivos de proteção contra surtos e diferenciais, e suas correntes nominais. Registrar as anomalias encontradas e reportar.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.22	Verificar integridade de canaletas, sistemas x, eletrodutos, condutores, eletrocalhas ou perfis.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.23	Verificar se os itens estão com fixações inadequadas ou com peças faltantes. Reparar de imediato.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.24	Verificar e reprogramar se necessário timers, quando houver.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.25	Testar e corrigir falhas em fotocélulas.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
10.26	Inspecionar e revisar rede de cabeamento estruturado para dados e voz, desde switch, roteadores até tomadas para equipamentos e acessórios, identificar adequadamente patch panel / tomadas, se necessário	SEMENTRAL	SEMENTRAL
10.27	Inspecionar e verificar tubulações externas da via pública até shaft interno de cabeamento estruturado para interligações de cabeamento, inclusive com uso de sonda, se necessário	SEMENTRAL	SEMENTRAL
11	SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO		
	obs.: Nos imóveis de BH, BETIM, CONTAGEM e NOVA LIMA, as rotinas são realizadas por Contratada especializada.		
11.1	Verificar a existência e o estado das placas de sinalização das áreas de fuga. Repor se necessário.	TRIMESTRAL	
11.2	Verificar a existência, localização e conformidade de equipamentos, acessórios, esguichos, registros, chave de engate rápido, vidros, sinalizações, manômetros, difusores, suportes e lacres de extintores e hidrantes, de acordo com projeto. Reportar ausências e repor de imediato.	TRIMESTRAL	
11.3	Verificar os selos e a validade das reversões em extintores e mangueiras.	TRIMESTRAL	
11.4	Verificar se os extintores e hidrantes estão desobstruídos (sem barreiras físicas).	TRIMESTRAL	
11.5	Verificar se as mangueiras estão corretamente enroladas e com o lacre.	TRIMESTRAL	
11.6	Retocar se necessário a pintura das portas de hidrantes.	TRIMESTRAL	
11.7	Verificar hidrante de passeio quanto à ferrugem, grimpamento do tampão e presença da chave.	TRIMESTRAL	
11.8	Retocar a pintura do hidrante de passeio.	TRIMESTRAL	
11.9	Aplicar desengripante nas partes móveis. (Inspeção nível 1).	TRIMESTRAL	
11.10	Revisar e recarregar extintores, se necessário.	TRIMESTRAL	
11.11	Revisar mangueiras e demais acessórios. (inspeção nível 2 ou 3).	SEMENTRAL	
11.12	obs: Rotinas realizadas através de especializada. Na Capital, acompanhar a CONTRATADA.	SEMENTRAL	
11.13	Testar estações de bombas de incêndio.	SEMENTRAL	
11.14	Lubrificar, revisar e regular as portas de incêndio. Verificar o seu correto fechamento.	SEMENTRAL	
11.15	Ajustar e reafixar maçanetas. Substituir as ausentes.	SEMENTRAL	
11.16	Verificar e recuperar a integridade e segurança dos guarda-corpos e corrimãos.	SEMENTRAL	
11.17	Verificar e repor fitas antiderrapantes, caso necessário	SEMENTRAL	
11.18	Acionar iluminação de emergência, descarregar baterias e após ligar novamente.	TRIMESTRAL	
11.19	Verificar o funcionamento da iluminação por pelo menos 1 hora.	TRIMESTRAL	
11.20	Substituir as luminárias defeituosas (queimadas ou com pouca duração).	TRIMESTRAL	
12	SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS		
12.1	Realizar inspeção visual do sistema. Registrar esta inspeção.	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
12.2	Realizar inspeção periódica de acordo com a legislação vigente. Em locais expostos à corrosão severa, os intervalos entre verificações devem ser reduzidos	SEMENTRAL	SEMENTRAL
12.3	Efetuar inspeção e revisões completas conforme a norma.	ANUAL	ANUAL