

Plano de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva

IFPE - *Campus Afogados da Ingazeira*

Plano de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva

1. OBJETIVO

Estabelecer diretrizes da gestão predial para execução de serviços de conservação e manutenção preventiva e corretiva, buscando uma atuação eficaz no que se refere à economicidade de gastos públicos, e principalmente na confiabilidade dos sistemas e instalações que integram as edificações, trazendo segurança e bem estar aos servidores, usuários e terceirizados.

2. ATRIBUIÇÕES E COMPETÊNCIAS

As atividades do Setor de Manutenção compreendem a conservação e manutenção de edificações, instalações, sistemas hidráulicos, sistemas elétricos, sistemas de refrigeração e sistemas fotovoltaicos, de forma que atenda às necessidades e garanta a segurança dos seus usuários. O Setor de Manutenção como entidade responsável pelo efetivo funcionamento e conservação dos prédios e equipamentos do Campus possui entre as suas atribuições e competências a responsabilidade de zelar e garantir que os bens tenham a sua vida útil e características funcionais conservadas. O Setor de Manutenção não possui equipe própria de mão de obra para execução de serviços, bem como não possui recursos orçamentários diretos. Assim compete ao Setor:

- Executar medidas para conservação dos bens e patrimônios;
- Executar serviços de manutenção preventiva;
- Executar serviços de manutenção corretiva;
- Inspeções prediais;
- Receber as solicitações de serviço, fazer uma análise quanto à necessidade de materiais, ferramentas e mão de obra, definir prioridades e encaminhar a execução dos mesmos, além de prever medidas para conservação dos bens e do patrimônio;
- Planejar a aquisição e utilização de equipamentos e materiais, fiscalizando sua validade e condições de conservação, de forma que evite desperdícios.

3. PROCEDIMENTOS

3.1. Planejamento das Atividades de Manutenção

As atividades de manutenção têm o objetivo de manter ou restabelecer as condições de uso e operação, corrigindo eventuais deteriorações. Enquanto as atividades de melhoria focam-se na identificação de metodologias, ferramentas e processos que contribuam para o aprimoramento e maximização dos recursos possibilitando a antecipação e mitigação de falhas ou interrupções indesejadas. O planejamento das atividades de manutenção é a base para a efetiva operacionalização das atividades de atendimento e recuperação da edificação e equipamentos utilizados pelos discentes, docentes e servidores da Instituição. O planejamento consiste em um conjunto de regras e procedimentos que visam dirigir as ações da coordenação de forma a garantir a priorização e execução das manutenções e a previsibilidade dos recursos necessários para as suas ações e confiabilidade dos serviços prestados. Após a identificação da necessidade de intervenção para manutenção de algum dos elementos que compõem a estrutura do Campus deve-se seguir:

- Detalhamento dos serviços: fase em que são definidas as principais tarefas, os recursos necessários e o tempo de execução para cada uma delas.
- Micro detalhamento dos serviços: são incluídas ferramentas, máquinas, peças, descrição de mão de obra específica, etc.
- Análise pontual: verifica-se a possibilidade de atuação da equipe do campus e ou necessidade de contratação do serviço.
- Orçamento dos Serviços: verificam-se os custos dos recursos humanos e materiais para a compra de itens necessários e ou contratação do serviço.

3.2. Plano de Manutenção Preventiva

O Plano de Manutenção Preventiva e seus documentos foram criados a partir dos parâmetros existentes das rotinas e procedimentos do Setor de Manutenção. As atividades planejadas buscam monitorar e controlar a conservação dos elementos que compõem as edificações da instituição, reduzindo assim perdas, falhas e ou mau funcionamento.

Componentes do plano de manutenção preventiva, os planos de inspeção servem como guias que subsidiam o Setor de Manutenção a verificar e conservar as características e condições necessárias e satisfatórias que os equipamentos e instalações necessitam para garantir o seu pleno funcionamento e condições de utilização em acordo com o Plano de Manutenção Preventiva. Os planos de Inspeção dividem-se:

- Acompanhamento - Manutenção Preventiva de Inspeção Elétrica;
- Acompanhamento - Manutenção Preventiva de Inspeção Predial;
- Acompanhamento - Manutenção Preventiva de Inspeção Hidráulica;
- Acompanhamento - Manutenção Preventiva de Refrigeração;
- Acompanhamento - Manutenção Preventiva de Energia Fotovoltaica;
- Check-List - Verificação de Estruturas Metálicas.

Durante a execução dos planos alguns aspectos precisam ser considerados:

- Manutenção: verificam-se as características construtivas, as especificações técnicas, os aspectos de desempenho e vida útil de elementos construtivos, os fatores de degradação prováveis e existentes, a durabilidade de materiais.
- Operacionalidade: verificam-se as condições de manutenção efetiva, condições de operação de sistema e suas facilidades, eventuais abusos de uso relacionados a operação do sistema e condições seguras de operação de sistema e equipamentos.
- Funcionalidade: verificam-se as condições e formas de uso, atendimento aos aspectos funcionais dos sistemas e expectativas do usuário sobre os desempenhos apresentados.

3.3. Atendimento de Manutenção Corretiva

Entende-se como Manutenção Corretiva aquela que possui caráter emergencial por precisar de intervenção imediata para continuidade da utilização do elemento. Tal tipo de manutenção tem em sua execução a obediência aos critérios de ordem da solicitação de serviço e grau de prioridade, assim organizando e racionalizando o atendimento, conferindo maior padronização e eficiência às suas atividades.

3.3.1. Prioridade de Atendimento e Grau de Importância

Prioridades de Atendimento são normas ou padrões de gerenciamento que indicam quais os critérios a serem adotados para definir quem tem preferência de atendimento, quando existem vários pedidos pendentes ou simultâneos e acima da capacidade de atendimento

momentâneo. A prioridade de atendimento das solicitações de serviços é definida conforme o tipo de manutenção e o seu planejamento. Outro fator relevante para essa priorização é o Grau de Importância Operacional de uma máquina/equipamento para as atividades educacionais do Campus, são esses parâmetros que orientam o setor a antecipar um atendimento a outro.

3.3.2. Solicitações de Ordem de Serviço

O acionamento do Setor de Manutenção é realizado por meio de solicitações de serviços, estas que, em sua maioria são representadas por ações de correção, bem como pequenos reparos de infraestrutura no campus. A solicitação de serviços pode ser realizada por quaisquer servidor, discentes ou serviço terceirizado através do formulário Abertura de Chamados de Manutenção conforme modelo no ANEXO 1, este último pode ser acessado através de Link divulgado no site institucional na aba Manutenção, presente no campo Administração e Planejamento. No formulário devem ser sinalizados o ambiente que necessita de intervenção, item, tipo de ocorrência e opcionalmente informações complementares. O requisitante é identificado pelo endereço do e-mail utilizado. Este formulário é encaminhado ao Setor de Manutenção, onde passa por análise e é incorporado ao planejamento e cronograma de atividades do mesmo, conforme a sua criticidade, prioridade e disponibilidade de recursos materiais e de pessoal.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel a que se refere o plano de manutenção predial é utilizado para fins educacionais e administrativos pelo Instituto Federal de Pernambuco – Campus Afogados da Ingazeira, localizado na Rua Edson Barbosa de Araújo, sn, Manoela Valadares, Afogados da Ingazeira – PE.



Bloco A:

- Direção Geral
- Sala de Reuniões
- Direção de Ensino
- Sala das Coordenações dos Cursos
- Chefia de Gabinete
- Sala dos Professores
- Coordenação de Gestão de Tecnologia da Informação
- Banheiro Masculino
- Banheiro Feminino

Bloco B:

- Coordenação de Gestão de Registro Acadêmico
- Coordenação de Gestão de Pessoas
- Departamento de Administração e Planejamento
- Coordenação de Administração/Coordenação de Patrimônio e Almoxarifado
- Coordenação de Compras, Licitações e Contratos
- Sala de Estudos
- Biblioteca
- Banheiro Masculino
- Banheiro Feminino

Bloco C:

- Laboratório de Físico-Química
- Sala dos Técnicos
- Laboratório de Bebidas
- Laboratório de Massas
- Laboratório de Carnes e Derivados
- Laboratório de Análise Sensorial
- Laboratório de Microbiologia
- UP de Frutas e Hortaliças
- Banheiro Masculino
- Banheiro Feminino

Bloco D:

- Sala de Educação Física
- Sala de Serviços Gerais
- Sala dos Motoristas
- Sala dos Técnicos de Laboratório
- Sala dos Vigilantes
- Laboratório de Informática
- Almoxarifado

Bloco E:

- Laboratório de Instalações e Comandos Elétricos
- Laboratório de Eletroeletrônica
- Laboratório de Automação e Pneumática
- Laboratório de Topografia e Hidráulica

- Laboratório de Microbiologia
- Laboratório de Físico-Química
- Banheiro Masculino
- Banheiro Feminino

Bloco F:

- Laboratório de Informática I
- Laboratório de Informática II
- Laboratório de Informática III
- Laboratório de Informática IV
- Laboratório de Física
- Laboratório de Manutenção e Redes
- Laboratório IF MAKER
- Coordenação de Apoio ao Ensino e ao Estudante/Assessoria de Comunicação/
Núcleo de Apoio às Pessoas com Deficiência

Bloco G:

- Sala de Aula G01
- Sala de Aula G02
- Sala de Aula G03
- Sala de Aula G04
- Sala de Aula G05
- Clube de Matemática
- Laboratório de Desenho Técnico
- CELLE - Centro de Libras e Línguas Estrangeiras
- Coordenação de Licenciatura em Informática
- Coordenação de Engenharia Civil

Bloco H:

- Sala de Aula H01
- Sala de Aula H02
- Sala de Aula H03
- Sala de Aula H04
- Sala de Aula H05
- Sala de Aula H06
- Sala de Aula H07
- Sala de Aula H08

5. ABRANGÊNCIA DAS ATIVIDADES

O plano abrange a atividades de manutenção predial interna ao IFPE - Campus Afogados da Ingazeira no âmbito:

5.1. Arquitetura e Civil:

- Instalações
- Pintura Interna e Externa
- Esquadrias
- Tetos/Forros

- Impermeabilizações
- Coberturas

5.2. Instalações Elétricas:

- Quadro de Força
- Barramentos
- Quadros de distribuição de luz e força
- Iluminação
- Tomada e Interruptores
- Disjuntores
- Fios e Cabos
- Redes de Aterramento

5.3. Instalações Hidráulicas e Sanitárias:

- Reservatórios
- Bombas Hidráulicas
- Válvulas e Caixas de Descarga
- Registro, torneiras e metais sanitários
- Tubulações
- Ralos e aparelhos sanitários
- Válvulas reguladoras de pressão
- Poços de recalque
- Fossas
- Caixas coletoras
- Calhas

5.4. Pavimentação:

- Pavimento Intertravado
- Pavimentação em cerâmica

5.5. Estruturas metálicas

- Pontos de corrosão
- Parafusos Frouxos
- Trincas em soldas
- Falhas na pintura

5.6. Estruturas em concreto armado

- Fissuras, trincas
- Cobrimento do concreto
- Aço em corrosão

5.7. Paisagismo

- Adubação
- Podas
- Trados
- Fitossanitários

5.8. Placas solares

- Limpeza das Placas
- Fios e cabos
- Geração de energia elétrica

5.9. Aparelhos de ar-condicionado

- Limpeza dos Aparelhos
- Fios e Cabos
- Refrigeração

ANEXO 01 - PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

MANUTENÇÃO PREDIAL		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Lajes	Inspeção de possíveis fissuras, trincas, rachaduras, ferragem aparente, desníveis, corrosão, verificação de possíveis reparos.	Semestral
Alvenarias	Inspeção e verificação de possíveis necessidades de reparos	Semestral
Divisórias	Inspeção e verificação de possíveis necessidades de reparos	Semestral
Vigamento	Inspeção, verificação e reparos	Semestral
Telhado	Limpeza das coberturas e do forro	Semestral
Impermeabilização	Inspeção geral, limpeza e reparos	Semestral
Calhas	Inspeção, melhoria da fixação, tratamentos e troca de chapas oxidadas, correção de caimentos, limpeza das calhas, desobstrução de condutores.	Semestral
Pisos intertravados e de concreto	Inspeção / reparos	Anual
Pisos cerâmicos	Inspeção / reparos	Anual
Reboco	Inspeção / reparos / recomposição	Anual
Forros	Inspeção / reparos / recomposição	Anual
Pintura interna e externa	Inspeção / Retoques / Repintura	Anual
Esquadrias, caixilhos, portas	Inspeção / Reparos	Semestral
Ferragens (dobradiças, maçanetas, fechaduras, molas, grelhas, fechos...)	Inspeção / Lubrificação / Regulagem / Substituição	Semestral
Vidros, espelhos, telas	Inspeção / Reparos	Semestral
MANUTENÇÃO HIDRAULICA		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Hidrômetro	Leitura do hidrômetro, inspeção visual, detecção de vazamentos e reparos	Mensal
Sistema de caixa d'água	Inspeção visual para detectar vazamento nas tubulações, conexões e registros	Mensal
Sistema de caixa d'água	Limpeza das caixas d'água	Semestral
Metals	Inspeção Visual, troca de reparos	Semestral
Louças	Inspeção Visual e Reparos / Substituição / Rejuntamentos	Semestral
Bancadas	Inspeção Visual / Estrutura / Rejuntamentos / Reparos	Semestral
Rede coletora	Inspeção / Limpeza / Substituição de Tampas das Caixas de Passagens	Trimestral
Bocas de lobo, ralos, grelhas	Inspeção Visual / Limpeza / Impermeabilização / Reparos	Trimestral
MANUTENÇÃO ELÉTRICA		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Quadros e Painéis	Inspeção / Troca de Disjuntores	Semestral
Tomadas / Interruptores	Inspeção e Troca	Semestral
Sistema de Iluminação Predial	Inspeção / Verificação / Reparos	Semestral
Sistema de Iluminação Pública	Inspeção / Verificação / Reparos	Semestral
PAISAGISMO		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Gramado	Poda/Manutenção dos gramados/Replântio/Irrigação	Mensal
Jardinagem	Poda/Manutenção dos gramados/Replântio/Irrigação	Mensal
Controle de Pragas	Desinsetização e Desratização de Ambientes	Semestral
Pavimentação	Inspeção/Reparos	Semestral
SEGURANÇA		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Sistemas de prevenção a incêndio	Inspeção dos equipamentos de combate a incêndio / Recarga dos extintores	Anual
Sinalização Viárias	Inspeção Visual, Reparos, Melhorias	Mensal
GERAÇÃO DE ENERGIA FOTOVOLTAICA		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Geração de Energia	Inspeção da geração de energia/Verificação do abatimento realizado em conta de energia	Mensal
Placas Solares	Inspeção Visual/Limpeza	Anual
Disjuntores e fios	Inspeção Visual/Reparos	Semestral
APARELHOS DE AR-CONDICIONADO		
SISTEMA	SERVIÇO	PERIODICIDADE
Refrigeração	Medir pressão do gás refrigerante	Mensal

Fios e Cabos	Medir e registrar corrente e tensão elétrica do compressor e do motor ventilador	Trimestral
Higienização	Lavagem de filtro de ar/Limpeza externa da evaporadora/Limpeza de bandeja de captação de água condensado	Trimestral