

COLETÂNEA DE CARTILHAS

Inspeção Prediais

XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



COLETÂNEA DE CARTILHAS

Inspeção Prediais



Eduardo Figueiredo

engenheiro mecânico

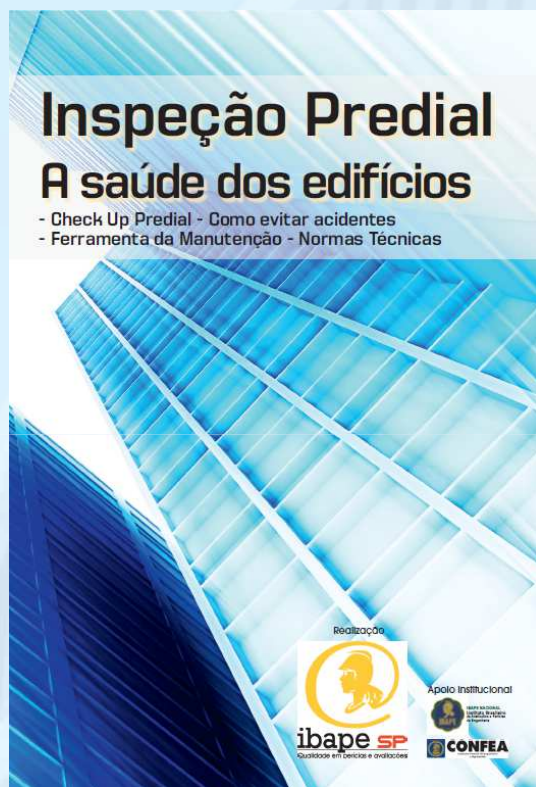
engeduardofigueiredo@terra.com.br

Vanessa Pacola

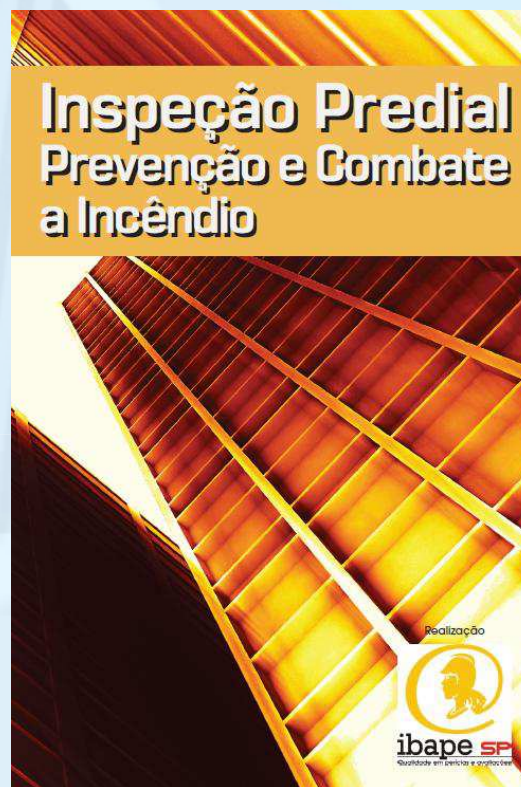
arquiteta e urbanista

vanessa.pacola@gmail.com

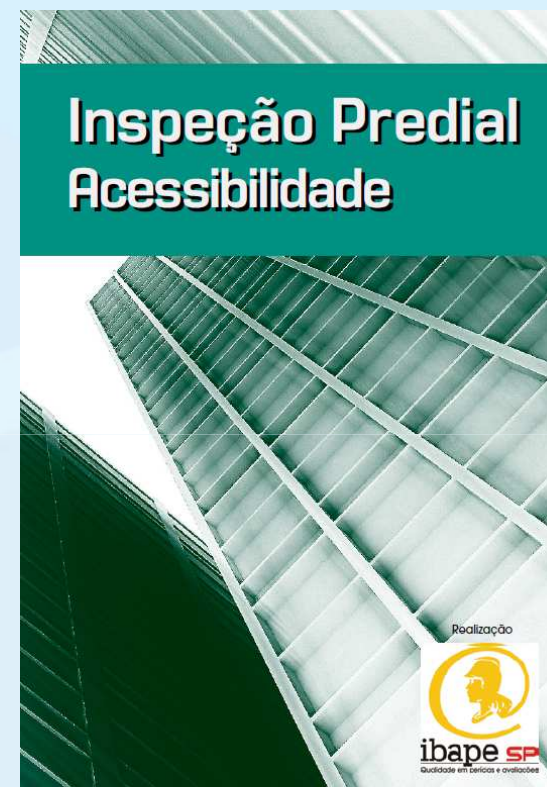
Coletânea de Cartilhas



1ª. Edição 2012
2ª. Edição 2015



1ª. Edição 2013



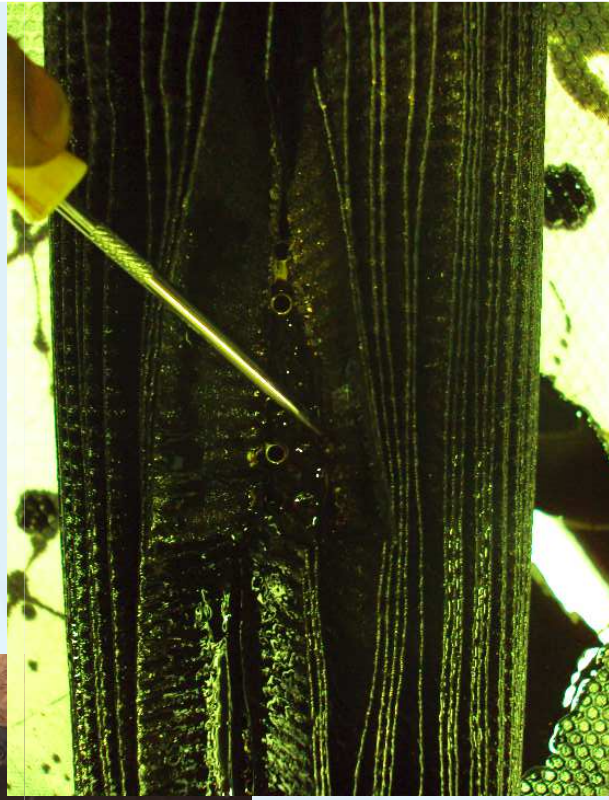
1ª. Edição 2014

Mas porque falar sobre MECANIZAÇÃO?



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias







Neste estudo, consideram-se como sistemas mecanizados:

Elevador – Equipamento de transporte vertical, utilizado nas edificações para transporte de pessoas ou produtos diversos. São comandados por sistemas eletromecânicos que respondem aos diversos comandos dos usuários, através de seus painéis. Os elevadores utilizados em condomínios residenciais são, em sua maioria, tracionados por conjunto motorreductor com variação de frequência, acoplado por cabos de aço fixados no teto da cabina de passageiros.

Grupo Motor Gerador (GMD) – Consiste em um motor diesel, gasolina ou etanol acoplado a um alternador síncrono trifásico, montado sobre uma base comum. É refrigerado por meio de circulação forçada de água.

Ambiente climatizado – Quando se considera um sistema de climatização de um empreendimento, é importante destacar que não se trata somente de ar-condicionado ou de refrigeração. Muitos outros sistemas complementam a climatização, também, voltados a incrementar o conforto, a saúde e a segurança dos ocupantes e usuários dos ambientes.

Rede de Distribuição de Gás – (GLP ou GN) – Consiste no conjunto de tubulações, medidores, reguladores, válvulas e demais componentes, destinados à condução e ao uso do gás, desde o limite da propriedade até os pontos de utilização.

Ventilação e exaustão forçada – Dada a necessidade do controle da salubridade e segurança da edificação, evitando a dispersão e garantindo a remoção de gases tóxicos, venenosos, fumaça e vapores do interior da edificação. A exemplo, a exaustão de cozinhas, sanitários, ventilação de casas de máquinas e garagens, pressurização de escadas de emergência e controle de fumaça.



6. GESTÃO E DOCUMENTOS

6.1. REQUISITOS A SEREM VERIFICADOS NA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO

- Os serviços de manutenção devem ser executados por empresas e/ou profissionais devidamente habilitados;
- Oferecer serviços de pronto atendimento 24 horas de forma ininterrupta;
- Possuir peças de reposição permanente em seu estoque;
- Possuir telefone e veículo para atendimento aos chamados e dispor de meios de contato e atendimento para situações de emergência.
- A empresa responsável pela conservação de elevadores deve estar registrada junto ao órgão municipal específico (caso exigido pela prefeitura local);

6.2. DOCUMENTOS CONTROLADOS PELO GESTOR DE MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

GERAIS

- Contratos de manutenção periódica (com ou sem peças);
- Histórico de peças de reposição;
- Laudos e relatórios técnicos;
- Histórico de inspeção e testes periódicos;
- Manual técnico da operação e manutenção dos equipamentos instalados;
- Projeto e suas atualizações;
- Documentos referentes à responsabilidade técnica dos serviços relacionados à instalação, manutenção, modificação e inspeção.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS A ELEVADORES

- Alvará de instalação e de funcionamento junto à prefeitura local (em caso de regulamentação);
- Relatório de Inspeção Anual (RIA).

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS AO GRUPO MOTOR GERADOR (GMG)

- Atestado de startup e treinamento de operação;
- Aprovação da concessionária local (caso exigido);
- Certificado de abrangência (a cada três anos);
- Licença ambiental para emissões de poluentes (quando exigido).

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS A AMBIENTES CLIMATIZADOS

As unidades climatizadas, com capacidade igual ou superior a 5 TR* (15.000 kcal/h – 60.000 Btu/h), estão obrigadas a ter um Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC). Fique atento à documentação da qualidade do ar.

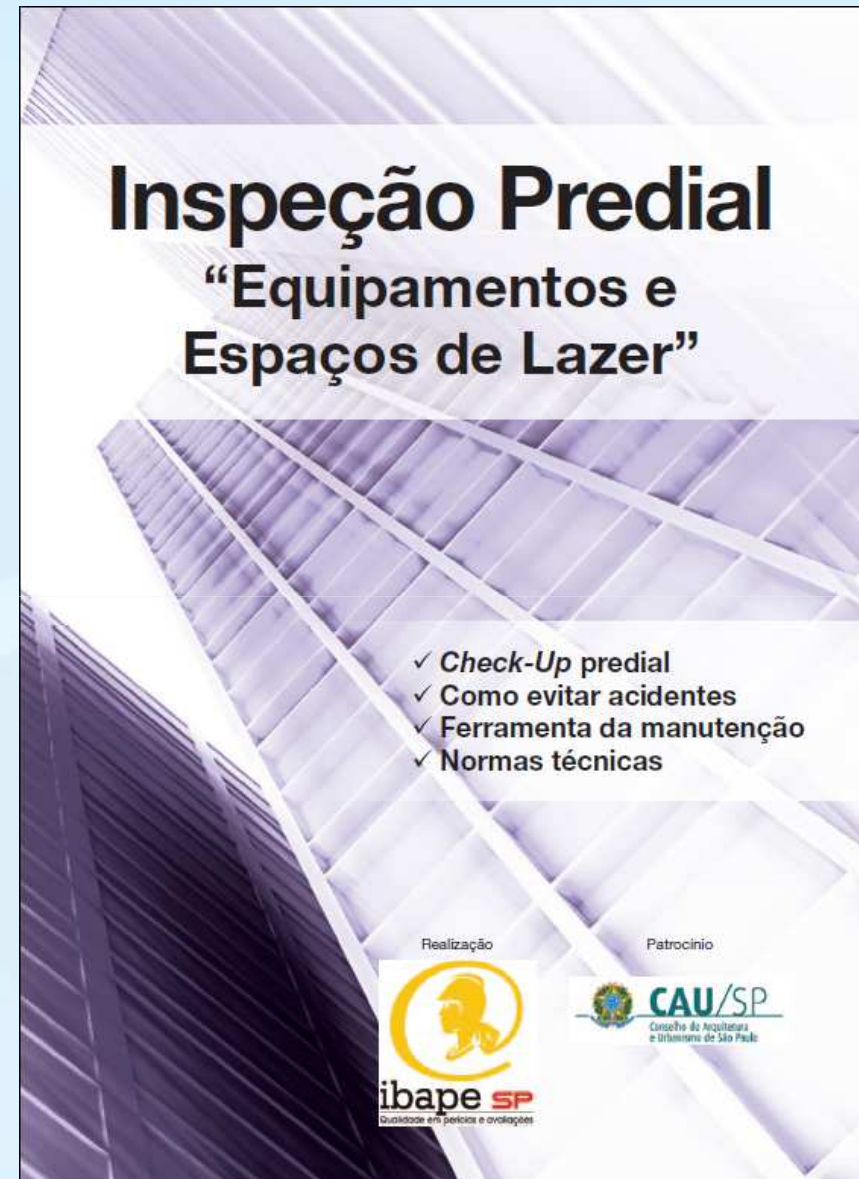
DOCUMENTOS ESPECÍFICOS A REDE DE GÁS

- Laudo de estanqueidade de comissionamento e de recomissionamento com modificações;
- Registro de liberação de rede para utilização em carga;
- Laudo de inspeção (a cada cinco anos ou legislação local).



Nunca contrate ou adquira qualquer equipamento ou serviço de firma ou profissional não habilitado.

E porque falar sobre EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS DE LAZER?



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias







Práticas Recreativas	Espaços normalmente destinados a atividades lúdicas, podendo ser divididos por faixa etária. Enquadram-se nesta categoria os seguintes espaços: Piscinas Recreativas, Playgrounds, Pista de Skate, Birlbol, Brinquedoteca, Espaço Pet, entre outros.
Práticas Esportivas	Espaços destinados à prática de esportes coletivos ou individuais. Enquadram-se nesta categoria os seguintes espaços: Piscina Esportiva, Quadra Poliesportiva, Quadra de Tênis, Minigolfe, Pista de Caminhadas, Equipamentos de Ginástica ao Ar Livre, Fitness, Sala de Luta, entre outros.
Áreas de Convivência	Espaços destinados à reunião de pessoas, seja em eventos festivos ou em eventos do cotidiano. Enquadram-se nesta categoria: Sala de Cinema, Atelier, Garage Band, SPA, Saunas – Seca e Úmida, Espaço Mulher, Sala de Massagem, Espaço Oficina, Salão de Festas, Espaços Gourmet, Wine Bar, Salão de Jogos, Churrasqueira, Forno de Pizza, Redário, Praça do Fogo, entre outros.



NÃO ESQUEÇA DE QUE:

- O número de telefone da empresa responsável pela manutenção deve estar fixado à vista.
- Deverão ser feitos testes periódicos nos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes.
- Todos os componentes e tensão elétrica devem ser adequadamente identificados.
- Todas as massas metálicas (gradis e alambrados) devem estar adequadamente aterradas.
- Todos os ambientes destinados à prática esportiva e lazer devem possuir placas de orientações, indicações no uso do equipamento e ainda, quando necessário, recomendações e avaliações médicas e alimentares para o uso correto do equipamento.
- Deve ser mantido o livro de registros de ocorrências.



Recomenda-se a criação de ficha técnica para cada equipamento esportivo e de lazer, onde serão descritas as suas características, modo de instalação, operações de manutenção e testes (a medida que vão sendo realizadas as inspeções).



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

4.10. PLAYGROUND

Equipamentos: escomegadores, colchão de ar, labirintos, casinhas adaptadas, balanços, gangorras, carrinhos, paredes de escalada, kidplay (brinquedão), pula-pula, piscinas de bolinhas, entre outros.



As crianças devem ser sempre supervisionadas por adultos, principalmente quando estão subindo, balançando e escorregando nos brinquedos.

FIQUE ATENTO

- Quanto às especificações de inspeção e manutenção designadas pelo fabricante;
- Quanto à especificação clara, para cada brinquedo, ao limite de idade, altura e peso do usuário;
- As restrições e cuidados a serem observados para o uso em dias chuvosos.

INSPEÇÃO PERIÓDICA OU ANUAL

- Integridade do sistema de fixação do equipamento ao solo;
- Pontos de corrosão em estruturas metálicas – protegidas contra impactos;
- Arestas e cantos vivos devem ser protegidos ou eliminados;
- Pisos devem ser planos sem saliências e absorvedores de impactos;
- Em caso de gramas sintéticas, observar o uso combinado com o absorvedor de impactos;
- Parafusos, amuelas, terminais, grampos, porcas, rebites, soldas, arames, cabos de aço e pontas em geral devem estar bem fixados, protegidos ao impacto e sem saliências. Partes protegidas quanto a ofuscamento por reflexo;
- Verificar quanto à solidez da estrutura;
- Verificar quanto à isolamento das instalações elétricas;
- Verificar a integridade de redes e telas de proteção;
- Prever, além do perímetro de funcionamento do brinquedo, faixa de segurança com 1,5 m (paraquedas) em todo o entorno.

NA MANUTENÇÃO DE ROTINA, FIQUE ATENTO

- se fechos e porcas estão apertados;
- nas condições de pintura;
- na integridade dos pisos anti-impactos;
- na lubrificação das peças;
- na limpeza;
- na organização do espaço, que deve ser mantido limpo e livre de obstáculos.

NA MANUTENÇÃO CORRETIVA PROCEDA À SUBSTITUIÇÃO

- de fechos, ligamentos, presilhas e parafusos comprometidos;
- partes desgastadas ou com defeitos;
- componentes estruturais defeituosos.



AGRADECIMENTOS



COORDENAÇÃO: Eduardo José Santos Figueiredo
Vanessa Pacola Francisco

AUTORES: Eduardo José Santos Figueiredo
Gerson Viana da Silva
José Carlos Paulino
Sergio Levin
Vanessa Pacola Francisco

REVISORES: Antônio Carlos Dolacio
Vanessa Pacola Francisco

COLABORADORES: Marli Lanza Kalil
José Luiz de Moura Raimundo
Silvio Romero Bezerra de Melo
George Gadotti



COORDENAÇÃO: Vanessa Pacola Francisco

AUTORES: Eduardo José Santos Figueiredo
Gerson Viana da Silva
Marli Lanza Kalil
Sergio Levin
Valmir Chervencko
Vanessa Pacola Francisco

REVISORES: Antônio Carlos Dolacio
Vanessa Pacola Francisco

COLABORADORES: Antônio Carlos Dolacio
Camila Atilio
José Carlos Paulino
José Luiz de Moura Raimundo
Silvio Romero Bezerra de Melo
Tatiana Domingues Medeiros

Realização:

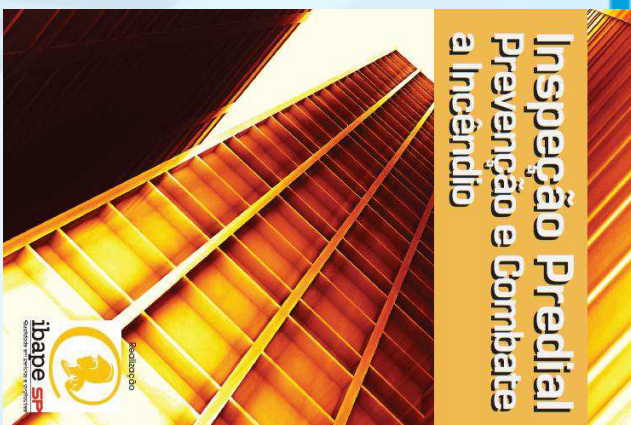
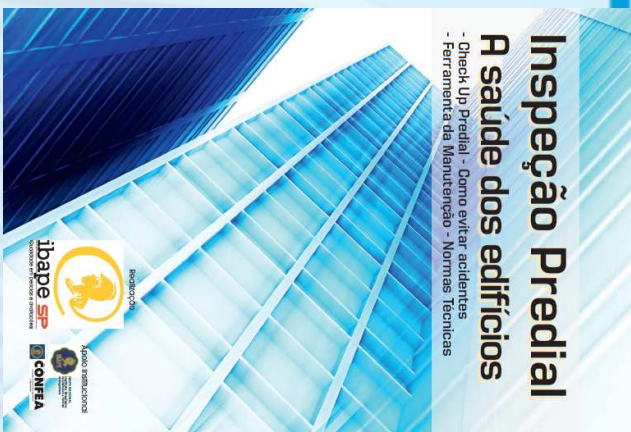


Patrocínio:



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Coletânea de Cartilhas



Achou que terminou?



XVIII COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

**A Câmara de Inspeção
Predial já esta
trabalhando em mais
uma cartilha**



Inspeção Predial Especificidades



JUNTE-SE A NÓS

**SEMPRE NA SEGUNDA 3ª. Feira do
mês a partir das 16:00h**

www.ibape-sp.com.br

ibape-sp@ibape-sp.org.br

(11) 3105-4112

**Rua Maria Paula, 122
1º andar – Bela Vista – São Paulo – SP**



XVIII COBREAP
Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias