

Planeamento da manutenção de edifícios



1



2



3

- 1 – Reparação de motor de elevador.
- 2 – Reparação de uma junta de dilatação com infiltração de água.
- 3 – Reparação da impermeabilização de uma cobertura horizontal.

A Oz põe à disposição dos interessados um serviço de Planeamento da Manutenção de Edifícios. Dada a sua grande experiência em inspecções e ensaios de edifícios e estudo das suas anomalias e defeitos, a Oz está particularmente bem posicionada para prestar este tipo de serviço.

No caso dos edifícios correntes, tal planeamento consiste em etapas elementares, que podem ser faseadas:

- I. Recolha e sistematização da **Documentação Básica** do edifício;
- II. Elaboração do **Plano de Manutenção Preventiva** do edifício;
- III. Elaboração do **Livro de Registo de Ocorrências** no âmbito da manutenção e conservação;
- IV. Elaboração dos **Manuais de Utilização** para a administração e para os moradores.

Documentação Básica

A gestão de um edifício não é possível sem que a entidade responsável (em geral, o proprietário ou a administração do condomínio), disponha da documentação que serviu de base à construção:

- 1) Projecto de Arquitectura;
- 2) Projectos da Estrutura e Fundações;
- 3) Projectos das Instalações e Sistemas.

Dado que, ao longo da construção, são sempre introduzidas alterações, toda esta documentação deverá apresentar-se completa e corresponder às chamadas “telas finais”, isto é, à versão final que corresponda à realidade do edifício, tal como ficou construído.

Plano de Manutenção Preventiva

Para que a questão da manutenção possa ser racionalmente tratada, é necessário que o edifício disponha de um **Plano de Manutenção Preventiva**.

Tal plano deverá incluir a descrição das acções necessárias, a sua periodicidade e outros pormenores relacionados com a sua execução (principais deficiências possíveis, materiais e técnicas a utilizar).

A elaboração do Plano de Manutenção, pressupõe uma equipa técnica multidisciplinar, capaz de analisar detalhadamente os diversos projectos e visitar, em seguida, o edifício, procedendo às necessárias observações e verificações.

Livro de Registo de Ocorrências

O edifício deverá dispor, também, de um **Livro de Registo de Ocorrências**, onde o proprietário, a administração ou a entidade em que for delegada esta competência lançarão as informações relevantes (manutenção, avarias, reparações, verificações), para ulterior consulta e referência.

Manuais de Utilização

Face às exigências de uma adequada utilização e manutenção do edifício, torna-se óbvia a vantagem de se dispor de **Manuais de Utilização** que disponibilizem as informações necessárias, as regras a respeitar e os cuidados a ter na utilização e manutenção correntes do edifício, das habitações e das diversas instalações e sistemas.

Estes manuais deverão incluir os desenhos e esquemas necessários para

a clara elucidação dos vários aspectos focados.

Desejavelmente, o Manual de Utilização deverá existir em duas versões: uma mais desenvolvida, destinada a ser observada pela entidade encarregada da gestão do edifício e outra, mais simplificada e de mais simples leitura, destinada aos utentes.

Os Manuais de Utilização incluem um capítulo sobre situações de emergência: incêndio, inundação, sismo, etc..

Gestão informatizada da manutenção

A Oz disponibiliza, também, *software* destinado a facilitar a manutenção preventiva e correctiva da construção, das instalações e equipamentos. Este tipo de *software* permite programar a execução de um plano de manutenção preventiva pré-definido e afectar os recursos necessários a cada operação. Cada entidade responsável pela manutenção dispõe de fichas técnicas apropriadas onde são especificadas as suas especialidades, capacidades técnicas, preços/ hora (normal e extraordinário) e historial. O *software* permite associar imagens (fotografias, documentos, desenhos CAD, etc.), a partes ou componentes da construção, instalações, equipamentos, entidades, reduzindo os tempos de procura da documentação afecta ao edifício.

O objectivo principal é reduzir os custos de utilização, através de uma melhor gestão da construção, das instalações e equipamentos e da entidade responsável pela manutenção.

Consulte-nos

Uma manutenção planeada evitar-lhe-á sobressaltos e gastos desnecessários.



OZ – diagnóstico, levantamento e controlo de qualidade em estruturas e fundações, Id.ª.

rua pedro nunes, 45, 1º., esq. • 1500-170 lisboa • portugal • tel: 213 563 371 • 213 153 550

e-mail: oz.diag@mail.telepac.pt

www.oz-diagnostico.pt