



**PLANO DE
CONSERVAÇÃO DE
INFRAESTRUTURAS,
EDIFICAÇÕES,
EQUIPAMENTOS E
MOBILIÁRIOS**

**PARQUE
JACINTHO ALBERTO**

JANEIRO DE 2023

Rev. 04



SUMÁRIO

1	CONTEXTUALIZAÇÃO	4
2	OBJETIVO	4
3	DIRETRIZES	5
4	MAPA DAS EDIFICAÇÕES, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO	7
5	DIAGNÓSTICO ATUAL	8
5.1	Estruturas	8
5.2	Bens Patrimoniais - Móveis	28
6	ESTUDO, DIRETRIZES E METODOLOGIA OPERACIONAL DA CONSERVAÇÃO	28
6.1	Utilidade Pública	29
6.2	Operação, Uso e Limpeza	31
6.2.1	Estrutura e Sistema de Vedação Vertical	31
6.2.2	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de lambri (interno e externo)	32
6.2.3	Revestimento cerâmico interno e externo	34
6.2.4	Piso cimentado, Piso acabado em concreto, Contrapiso	36
6.2.5	Esquadria de Madeira	37
6.2.6	Esquadria de Ferro e Aço	39
6.2.7	Vidros	41
6.2.8	Pintura, Textura, Vernizes (Interna e Externa)	42
6.2.9	Água Potável	43
6.2.10	Sistema de Incêndio	45
6.2.11	Sistema de Água não potável	46
6.2.12	Instalações Elétricas	48
6.2.13	Iluminação de Emergência	51
6.2.14	Sistema de SPDA	52
6.2.15	Infraestrutura para prática Esportiva e Equipamentos de Ginástica	53
6.2.16	Área de Recreação Infantil	54
6.2.17	Decoração e Mobiliário interno	56
6.2.18	Mobiliário externo	57
6.2.19	Cobertura	58

7	CRONOGRAMA DE OPERAÇÕES DIÁRIAS, SEMANAIS, MENSAIS ESTABELECIDAS PARA ROTINAS E CONSERVAÇÃO	59
7.1	Conceito do Cronograma	59
7.2	Planejamento de Conservação	59
7.3	Verificação do Cronograma.....	67
7.3.1	Responsabilidades relacionadas a conservação	67
7.3.2	Registros da Conservação	69
8	PROTOCOLO PARA PROCEDIMENTOS EMERGENCIAIS NO CASO DE OCORRÊNCIAS DURANTE O PROCESSO DE CONSERVAÇÃO	70
8.1	Riscos Estruturais.....	70
8.2	Riscos relacionados às necessidades básicas.....	72

1 CONTEXTUALIZAÇÃO

O Plano Operacional de Conservação de Infraestrutura, Edificação, Equipamentos e Mobiliário do Parque Jacintho Alberto foi elaborado em atendimento ao previsto no Caderno de Encargos – Apêndice V – do Contrato de Concessão nº 57/SVMA/2019 (“Contrato de Concessão” ou “Concessão”), derivado da Concorrência Internacional N°001/SVMA/2018. Com a assunção operacional do Parque pela Urbia Gestão de Parques SPE SA (“Urbia” ou “Concessionária”), que já administra outros parques urbanos em São Paulo, elaborou-se este documento com o intuito de dar as diretrizes operacionais que deverão pautar as atividades da Concessionária na gestão desta importante infraestrutura ambiental, social e cultural da Cidade.

2 OBJETIVO

O principal objetivo deste plano é definir procedimentos claros de conservação para as equipes de gerenciamento, internas e terceirizadas, assim como para possíveis auditorias internas e externas. Almeja-se criar um guia prático para os anos vindouros que facilite as rotinas recorrentes de manutenção técnica e conservação das edificações, infraestrutura, equipamentos e áreas comuns, de modo a garantir a usabilidade dos espaços pelos visitantes, com segurança, e aumentar a vida útil dos ativos.

3 DIRETRIZES

Segundo o Plano Diretor:

- I.A Gestão do PARQUE deverá ter um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias às atividades de administração;*
- II.A Gestão do PARQUE deverá munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.*
- III.A Gestão do PARQUE deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias e vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes, mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.*
- IV. A Gestão do PARQUE será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, estruturas, mobiliário e equipamentos do PARQUE sob sua responsabilidade, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os usuários, visitantes e funcionários.*
- V. Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, estruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.*
- VI.A Gestão do PARQUE será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações e dos equipamentos do PARQUE, incluindo instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação de exaustão e CFTV.*

VII.A Gestão do PARQUE será responsável por manutenções gerais que englobem itens construtivos como pinturas, mobiliários, equipamentos, reparos e reposição de revestimentos como pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros.

Segundo o Edital:

I.A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em boas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.

II.A CONCESSIONÁRIA deverá otimizar a utilização de edificações, instalações, infraestruturas, mobiliário e equipamentos, buscando alcançar a adequada manutenção dos PARQUES, devendo conserva-los em boas condições de uso e conservação, de modo a prolongar a vida útil dos mesmos.

III.A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, MOBILIÁRIO e equipamentos dos PARQUES sob sua responsabilidade, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários, conforme disposto neste ANEXO.

IV.Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.

V.A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações dos equipamentos dos PARQUES, incluindo instalações elétrica,

hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

VI.A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos dos PARQUES.

VII.Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários, flora, fauna ou do patrimônio preservado do PARQUE, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

4 MAPA DAS EDIFICAÇÕES, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO

O Parque Jacintho Alberto conta com sede administrativa com sanitários, edifício de convivência, playground, equipamentos esportivos, trilhas e área para piquenique. O parque não conta atualmente com serviços de alimentação.

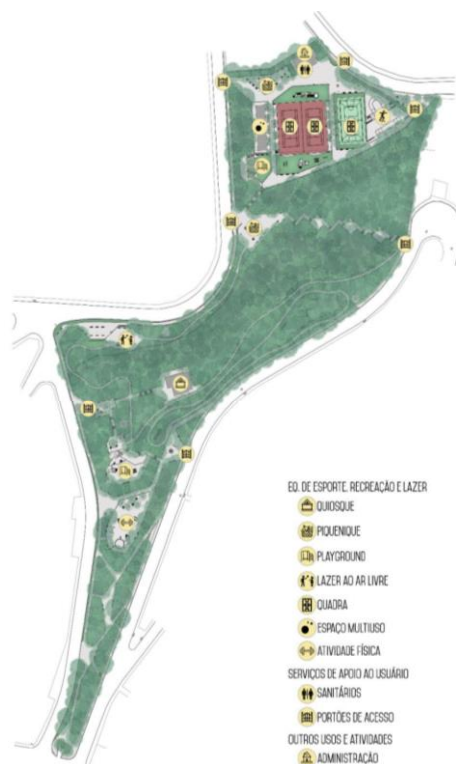


Figura 1: Área do Parque

5 DIAGNÓSTICO ATUAL

A seguir, será descrita a situação atual das principais edificações e elementos que compõem o parque, evidenciando a sua atual conservação e, em linhas gerais, os reparos imediatos necessários.

5.1 Estruturas

Edificação da Administração e Sanitários



Figura 2: Edificação Administração e Sanitários. Fonte: Urbia Gestão de Parques

- i. Encontrado fissuras e infiltrações;
- ii. Encontrado revestimentos danificados;
- iii. Ausência de: dispensers dos lavatórios, assentos sanitários, registro de pressão, canoplas;
- iv. Ausência de lavatório na cabine PNE;
- v. Luminárias avariadas e necessitam de padronização;
- vi. Esquadrias são de madeira e necessitam de manutenção. As portas possuem contato com água de chuva e, por isso, necessitam de mais reparos e manutenção;
- vii. Telhado e Forro com infiltrações, assim, a revisão das telhas e o tratamento do forro em lambri são necessários.



Figura 3: Telhado. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 4: Parede Interna. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 5: Porta. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 6: Sanitário. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 7: Cabine PNE. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 8: Sanitário Masculino. Fonte: Urbia Gestão de Parques

Edificação de convivência



Figura 9: Edificação de convivência. Fonte: Urbia Gestão de Parques

- i. Estrutura da edificação está íntegra, com necessidade de pequenos reparos nas vigas com tijolo aparente;
- ii. Pisos em concreto encontram-se em estado de conservação razoável, assim, devem ser mantidos e as pequenas fissuras corrigidas;
- i. Anexo semiacabado e construído posteriormente, em alvenaria, abriga depósito para guarda de objetos e uma pia aberta;
- ii. Sistemas de iluminação com lâmpadas soltas, sem luminárias blindadas, em funcionamento;
- iii. Cobertura necessita revisão das telhas.



Figura 10: Piso. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 11: Piso e Telhado. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 12: Anexo Guarda Objetos. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 13: Anexo Guarda Objetos. Fonte: Urbia Gestão de Parques

Quiosques

- i. Revestimentos externos necessitam de pintura e pequenos reparos;
- ii. Pisos de concreto em estado de conservação razoável, os quais devem ser mantidos;
- iii. Cobertura necessita de revisão das telhas.



Figura 14: Quiosques. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 15: Quiosques. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 16: Quiosques. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 17: Quiosques. Fonte: Urbia Gestão de Parques

Área Externa

- i. Quadras esportivas apresentam pintura desgastada, alambrados com alguns pontos defasados e com estruturas amassadas mas, de maneira geral, em bom estado de conservação. As quadras possuem iluminação esportiva, traves, tabelas e rede nas quadras de tênis;
- ii. Pista de skate precisa ser reformada conforme diretrizes a serem previstas no Plano de Intervenção;
- iii. Parquinhos com brinquedos em bom estado de conservação, devendo ser prevista a manutenção preventiva dos componentes de segurança;
- iv. Caminhos: Os pisos em concreto apresentam fissuras, trincas em alguns pontos mas, de maneira geral, permanece íntegro e sem recalques;
- v. Bancos: a grande maioria dos bancos são em muretas construídas com bloco e acabamento em concreto liso, necessitam de reparos pontuais, recomposição e tratamento/pintura ou aplicação de verniz; As mesas de xadrez em concreto também necessitam de reparos com argamassa e pintura;
- vi. Gradis: Os gradis (do tipo Parque), necessitam de reparo em todo perímetro, muitos encontram-se desalinhados, amassados e com muitos pontos de ferrugem. Também devem ser aterrados de acordo com a legislação vigente e normas técnicas aplicáveis.
- vii. Escadarias: o parque apresenta grande número de escadarias e rampas que vencem o grande desnível da topografia. Os corrimões e guarda-corpos do parque apresentam ferrugens e pontos frágeis, com necessidade de reforço e com pintura precária. Os degraus possuem canaletas metálicas que necessitam de manutenção, substituição e pintura. Adjacente as escadas, as valas de drenagem possuem tampas de concreto que, em sua grande

maioria, estão quebradas e necessitam de reparos ou reposição. As escadas hidráulicas deverão ser mantidas abertas e limpas.

viii. Questões gerais:

- Há postes de iluminação geral do parque e das quadras, os quais deverão ser avaliados quanto aos fatores de luminância e funcionamento adequado;
- Há bebedouros no parque, deverão ser revistos todos os bicos e funcionamento;
- Há uma série de canaletas de drenagem ao longo do parque, estando algumas desalinhadas, o que pode comprometer o fluxo de escoamento da água;
- As lixeiras não são padronizadas, algumas estão disponíveis para uso e outras quebradas, algumas com dois cestos para reciclagem e outras apenas um coletor;
- A cabine primária de entrada de energia e cavalete do hidrômetro, está com pintura deficiente e gradis enferrujados, é necessária vistoria técnica para averiguar as instalações elétricas;
- Em muitos pontos, identificou-se sinalizações e elementos decorativos inadequados ou não padronizados.



Figura 18: Pista de Skate. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 19: Pista de Skate. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 20: Quadra Poliesportiva. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 21: Quadra Poliesportiva. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 22: Entrada, Gradil e Muros. Avarias no gradil, pintura necessitando de manutenção. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 23: Entrada, Gradil e Muros. Avarias no gradil e passeio. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 24: Entrada, Gradil e Muros. Avarias no gradil e passeio. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 25: Quadra de Tênis. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 26: Quadra de Tênis. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 27: Parquinhos. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 28: Parquinho. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 29: Bebedouro. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 30: Bancos. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 31: Lixeira. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 32: Lixeira. Fonte: Urbia Gestão de Parques



Figura 33: Bicicletário. Fonte: Urbia Gestão de Parques

Um maior detalhamento do Diagnóstico Atual das estruturas do parque será encontrado nos Laudos Cautelares.

5.2 Bens Patrimoniais - Móveis

A SVMA – Secretaria do Verde e Meio Ambiente, proverá a listagem de móveis e equipamentos existentes no Parque Jacintho Alberto, para permitir à Concessão confirmá-los assim que assumida a administração, conforme estabelecido no Contrato de Concessão.

6 ESTUDO, DIRETRIZES E METODOLOGIA OPERACIONAL DA CONSERVAÇÃO

Desde a assunção do Parque Jacintho Alberto, visando um melhor atendimento aos usuários, a Urbia disponibiliza uma equipe de profissionais de diversas disciplinas, desenvolvendo ações de manutenção e conservação das estruturas do parque. Considerando as melhorias iniciais e a demandas pontuais de manutenção, tanto preventivas, quanto corretivas, a Urbia se reserva ao direito de disponibilizar uma equipe de manutenção centralizada, para atendimento das demandas que vierem a surgir.

Definições e Responsabilidades Gerais

A gerência operacional da Concessionária cria, desenvolve, programa, planeja, avalia e aprova processos de ações operacionais e de melhorias do parque. Gerencia equipes, como:

- Zeladoria
- Qualidade, Segurança, Meio Ambiente e Saúde (QSMS)
- Manutenção e Obras.

Estes fazem a operação efetiva do Parque Jacintho Alberto, como Zeladoria das edificações, conservação e manejo das áreas comuns, segurança patrimonial, serviços de preservação da Flora e Fauna, atendimentos emergenciais, instruções e atendimento no parque, atendimento de demandas de manutenções.

O setor de Manutenção e Obras executa os serviços com capacidade técnica e/ou operacional da equipe de Atendimento, como por exemplo:

- i. Manutenção em revestimentos, pinturas, esquadrias e demais elementos construtivos das edificações áreas externas, danificados pelo uso;
- ii. Manutenção ou troca de equipamentos tais como: luminárias, quadros e painéis;
- iii. Manutenção ou reparos em torneiras, rede de esgoto ou alimentação de água;
- iv. Desenvolvimento de projetos para grandes manutenções, e ou, novas construções afins de melhorar o atendimento ao usuário;
- v. Execução de Novas Infraestruturas.

6.1 Utilidade Pública

Abaixo os contatos das concessionárias de energia, gás, água e esgoto, vigentes na cidade.

Energia – ENEL

- Atendimento Comercial – 0800 72 71 196
- Atendimento para Deficientes Auditivos – 0800 77 28 626
- Atendimento de Emergência 24hrs – 11 2195-2734

- Atendimento online -

<https://www.eneldistribuicaoosp.com.br/atendimento>

Gás – COMGÁS

- Atendimento Comercial – 08000 110 197
- Atendimento para Deficientes Auditivos – 0800 200 8200
- Atendimento online -

<https://virtual.comgas.com.br/comgasvirtual/#/comgasvirtual>

Água e Esgoto – SABESP

- Região Metropolitana – 0800 011 9911
- Serviços Emergenciais – 195
- Atendimento online -

<https://atendimentoonline.sabesp.com.br/ChatSabesp/>

Contatos de Serviços Públicos que podem ser uteis:

- 152 – Ibama
- 180 – Delegacia da Mulher
- 190 – Polícia Militar
- 192 – Samu
- 193 – Bombeiros
- 197 – Polícia Civil
- 199 – Defesa Civil

6.2 Operação, Uso e Limpeza

Este item descreve as disciplinas e sistemas que compreendem as mesmas que encontraremos no parque, essas disciplinas geraram atividades que devem ser executadas para boa conservação das estruturas.

6.2.1 Estrutura e Sistema de Vedação Vertical

a) Descrição do Sistema

Estrutura / vedo

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção (fundações, vigas, lajes, paredes estruturais).

Vedação Vertical

Sistemas que possuem a finalidade de vedação da edificação, nos quais se deverá atentar a possível existência de tubulações embutidas das instalações.

b) Cuidados de Uso

- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais e de vedação, para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;

- Antes de perfurar as vedações, consultar projetos e detalhamentos contidos nos arquivos da SVMA, caso não haja informações suficientes deve-se consultar a equipe técnica;
 - Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais e apropriadas (exemplo: alvenarias, concreto e drywall).
- c) Manutenção preventiva
- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo e fungos nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
 - Combata o mofo e fungos com produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação;
 - As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme orientação do responsável técnico, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras;
 - Somente utilizar materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente.

6.2.2 Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de lambri (interno e externo)

a) Descrição do Sistema

Revestimento em Argamassa e Gesso

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura.

Forro de lambri

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação.

b) Cuidados de Uso

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto ao peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, que atendam aos requisitos definidos pelo responsável técnico;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

c) Manutenção preventiva

- Somente utilizar materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Quadro 1: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Verificar o estado de pintura dos forros dos banheiros e áreas úmidas.	Equipe Local
	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc.	
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, o descascamento e eventuais fissuras.	Equipe Local
A cada 5 anos	Revisar pinturas de paredes e tetos das áreas secas.	Equipe Local

6.2.3 Revestimento cerâmico interno e externo

a) Descrição do Sistema

Azulejo, Cerâmica, Porcelanato e Pastilha

Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas pode ser usado também em áreas externas como em fachadas, muros, jardineiras e pisos, o uso desse revestimento protege as superfícies, além de sua função decorativa.

b) Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas, caso não haja projetos suficientes consultar responsável técnico;

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos, que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
 - Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas muito abrasivas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
 - Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores para outros fins que não seja cerâmica, por exemplo);
 - Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
 - Somente lavar áreas denominadas molhadas, nunca com volume excessivo de água, preferencialmente com pano úmido e sabão neutro;
 - Atentar para não danificar o revestimento durante a instalação de grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mastique ou produto com desempenho equivalente, para evitar infiltração.
- c) Manutenção preventiva
- Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;
 - Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor.

Quadro 2: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade.	Equipe Local
	Verificar a calafetação e fixação.	

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	
	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem.	Equipe Local

6.2.4 Piso cimentado, Piso acabado em concreto, Contrapiso

a) Descrição do Sistema

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos.

b) Cuidados de Uso

- Para aplicação do revestimento, este deverá atender à normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de equipamentos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso ou contrapiso;

- c) Manutenção preventiva
- Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;
 - Em caso de danos, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada.

Quadro 3: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Verificar e, se necessário, reaplicar o mastique nas juntas de dilatação e/ou reaplicar a junta elastomérica.	Equipe Local

6.2.5 Esquadria de Madeira

a) Descrição do Sistema

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

As esquadrias também abrangem corrimãos, guarda-corpo, batentes e outros elementos arquitetônicos.

b) Cuidados de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, para evitar danos decorrentes de impactos;

- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
 - Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
 - Os trilhos inferiores das esquadrias e orifícios de drenagem devem ser frequentemente higienizados, a fim de manter o perfeito funcionamento dos seus componentes;
 - As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
 - Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.
- c) Manutenção preventiva
- Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Quadro 4: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz.	Equipe Local
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade, onde for necessário.	
	Verificar a vedação e fixação dos vidros.	
A cada 2 anos	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes.	Equipe Local
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada.	Equipe Local

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz.	

6.2.6 Esquadria de Ferro e Aço

a) Descrição do Sistema

Componente construtivo, de ferro e aço, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

As esquadrias também abrangem corrimãos, guarda-corpo, batentes e outros elementos arquitetônicos.

b) Cuidados de Uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser feita com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;

- Os trilhos inferiores das esquadrias e dos orifícios de drenagem devem ser frequentemente limpos para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
 - As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
 - Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
 - Evitar o uso de vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois, além de ressecar plásticos e borrachas, implicam na perda de sua função de vedação;
 - Evitar a remoção das borrachas ou massas de vedação;
 - Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável);
 - Adotar procedimentos de segurança para uso, operação e manutenção, principalmente quando houver trabalho em altura, conforme legislação vigente.
- c) Manutenção preventiva
- Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Quadro 5: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestral	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários.	Equipe Local
Anual	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original.	Equipe Local
	Verificar vedação e fixação dos vidros.	

6.2.7 Vidros

a) Descrição do Sistema

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias, divisórias ou painéis internos e externos, forros, coberturas, parapeitos, fachadas etc, com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

b) Cuidados de Uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, substituir por vidro de mesma característica (cor, especificação, espessura, tamanho etc.);
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.

c) Manutenção preventiva

- Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente às especificações de cuidados de uso;

- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Quadro 6: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Nos conjuntos que possuem vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	Equipe Local
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	

6.2.8 Pintura, Textura, Vernizes (Interna e Externa)

a) Descrição do Sistema

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

b) Cuidados de Uso

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;

- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.
- c) Manutenção preventiva
 - Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;
 - Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.
 - Em caso de necessidade de retoque, recomenda-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede.

Quadro 7: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Equipe Especializada
A cada 5 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas.	Equipe Especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	

6.2.9 Água Potável

a) Descrição do Sistema

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, equipamentos eletromecânicos, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, mantendo os padrões de potabilidade.

Água Fria

O sistema de instalações de água fria se origina no ponto de abastecimento da empresa concessionária dos serviços públicos de fornecimento de água potável; passando pelo hidrômetro do cavalete, onde é medido o consumo total do parque e, quando houver legislação pertinente, por meio da medição individualizada para as unidades autônomas; do hidrômetro segue para um ou mais reservatórios no parque; as tubulações seguem para as edificações, quando se denominam “ramais de água fria”. Nas unidades, os ramais sofrem derivações, após os quais passarão a ser chamados de ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias, lavatórios, bebedouros, etc.

b) Cuidados de Uso

- Não obstruir o “ladrão” ou tubulações do sistema de aviso;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, a fim de não desconectá-lo do motor;
- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes.

c) Manutenção preventiva

- Somente utilizar peças com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da necessidade de operações de manutenções nos ramais.

Quadro 8: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semanal	Verificar nível dos reservatórios e funcionamento das boias.	Equipe Local
Mensal	Verificar estanqueidade de válvulas.	Equipe Local

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestral	Verificar funcionalidade do extravasor dos reservatórios, evitando entupimento por incrustações ou sujeiras.	Equipe Central
	Verificar estanqueidade dos registros gaveta.	Equipe Central
	Abrir e fechar completamente os registros, afim de verificar emperramentos, mantendo em condições de manobra (nunca de maneira abrupta, sempre liberando gradualmente ao abrir).	Equipe Central
	Efetuar manutenção nas bombas de água potável.	Equipe Central
	Limpar Aeradores das torneiras.	Equipe Central
	Limpar os Reservatórios.	Equipe Central
Anual	Verificar a estanqueidade de válvulas de descarga, registros e torneiras.	Equipe Central
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	Equipe Central
	Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	Equipe Central

6.2.10 Sistema de Incêndio

a) Descrição do Sistema

Conjunto peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinado ao combate de incêndios.

b) Cuidados de Uso

- Extintores devem ser usados somente quando necessário, por pessoal habilitado;
- Não modifique o sistema de combate a incêndio;

- Não altere o volume de reservação do sistema de combate a incêndio;
 - Não utilize as mangueiras e o sistema dos hidrantes para qualquer finalidade que não seja o combate a incêndio;
 - Não efetuar testes das mangueiras utilizando água.
- c) Manutenção preventiva
- Executar inspeções conforme norma vigente;

Quadro 9: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Inspeccionar e realizar manutenção nos extintores conforme NBR12962.	Equipe Local

6.2.11 Sistema de Água não potável

a) Descrição do Sistema

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis do(s) ponto(s) de captação da edificação ao ponto de sua coleta.

Esgoto

As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta; dos ramais de coleta, o esgoto segue para a rede pública existente.

Águas Pluviais e Drenagem

Ramais de canaletas destinadas a coletar as águas de chuva, oriundas de grelhas de captação ao longo do território do parque, ao longo das escadas e no meio dos gramados. Há ao longo da trilha de caminhada, muitas canaletas a céu aberto com escadas hidráulicas.

Rede de Gordura

Ponto específico, com ramal de tubulação oriundo de ambiente de copa que leva para caixa de gordura.

b) Cuidados de Uso

- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água.
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, para evitar desconectá-lo do motor;

- Não apertar em demasia registros, torneiras, misturadores etc.;
 - Durante a instalação de filtros, torneiras e chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
 - A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do parque.
- c) Manutenção preventiva
- Somente utilizar peças com desempenho de características comprovadamente equivalente;
 - Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando houver necessidade de operações de manutenções nos ramais.

Quadro 10: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensal ou a cada quinze dias em épocas de chuvas intensas	Verificar rede de águas pluviais, desobstruir caso verifique-se necessidade.	Equipe Local
Trimestral ou quando for detectada alguma obstrução.	Limpar caixas de passagem e caixas de gordura, e realizar manutenções que forem necessárias.	Equipe Local
Semestral	Limpeza da Caixa de gordura.	Equipe Local
	Verificar Tubulações de águas pluviais e esgoto, afim de verificar a integridade e funcionamento das mesmas.	

6.2.12 Instalações Elétricas

- a) Descrição do Sistema

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada dentro do parque.

b) Cuidados de Uso

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários), localizados nos quadros de distribuição, sem projeto de alteração;
- Não abrir furos novos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;
- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;

- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
 - Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;
 - Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
 - Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco;
 - Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos.
- c) Manutenção preventiva
- Somente utilizar peças com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Quadro 11: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Bimestral	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR.	Equipe Especializada
Anual	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções.	Equipe Especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição.	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Equipe Especializada

6.2.13 Iluminação de Emergência

a) Descrição do Sistema

Sistema destinado a clarear as áreas da edificação, específicas e previstas no projeto (por exemplo, halls, escadarias, subsolos, rotas de fuga e outros), no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária.

b) Cuidados de Uso

- Manter o equipamento permanentemente acionado para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado automaticamente no caso de interrupção da energia elétrica;
- Trocar as lâmpadas das luminárias com as mesmas potência e tensão (voltagem) quando necessário;
- Não utilizar como depósito o local onde estão instalados equipamentos, principalmente não armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;

c) Manutenção Preventiva

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Para manusear as baterias, use luvas de borracha, óculos de proteção e chave de fenda isolada.

Quadro 12: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensal	Fazer teste de funcionamento do sistema por uma hora.	Equipe Local

6.2.14 Sistema de SPDA

a) Descrição do Sistema

Sistema destinado a proteger as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região. A proteção se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado. O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas.

b) Cuidados de Uso

- Todas as construções metálicas que forem acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema e ajustado quanto à sua capacidade. Este ajuste deverá ser feito mediante análise técnica de um profissional qualificado contratado pela Concessionária. Também deverá ser analisado o local de instalação, o qual deve estar dentro da área coberta pela proteção do SPDA;
- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados durante chuva ou ameaça dela.

c) Manutenção preventiva

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

- Devem ser mantidos em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA: documentação técnica, atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no sistema e novos projetos, se houver.

Quadro 13: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensal	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente.	Equipe Central
Anual	Inspeção visual em sua integridade	Equipe Central
A cada 3 anos	Inspeções completas conforme NBR5419 para estruturas destinadas a grandes concentrações públicas.	Equipe Central

6.2.15 Infraestrutura para prática Esportiva e Equipamentos de Ginástica

a) Descrição do Sistema

Área do PARQUE destinada à prática esportiva, incluindo quadra poliesportiva, quadra de saibro e skate, possuindo equipamentos (fixos ou móveis) específicos para este fim.

b) Cuidados de Uso

- Evitar esforços em desacordo com o uso específico dos equipamentos;

c) As áreas deverão ser utilizadas em conformidade com as restrições e regulamento de uso do parque;

d) Manutenção Preventiva

- Somente utilizar materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Quadro 14: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensal	Verificar a integridade dos elementos como traves, tabelas, redes, etc e se as peças de encaixe e/ou parafusadas estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	Equipe Local
Anual	Os alambrados e equipamentos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Havendo oxidação, deverão ser tratados.	Equipe Central
	Manutenção da pintura das quadras, se estiverem muito desgastadas	

6.2.16 Área de Recreação Infantil

a) Descrição do Sistema

Área do parque destinada ao lazer de crianças, na qual pode haver instalados brinquedos ou equipamentos (fixos ou móveis) específicos para este fim. As definições de material que compões os parquinhos serão definidas no Plano de Intervenções. Caso sejam substituídas por estruturas metálicas, deverão ser aterradas, conforme legislação vigente e normas técnicas aplicáveis.

b) Cuidados de Uso

- Não deixar que crianças brinquem sem a supervisão de um adulto;
- Isolar brinquedos danificados ou em manutenção, de forma que não sejam utilizados indevidamente;

- Evitar esforços em desacordo com o uso específico dos equipamentos;
 - Os brinquedos deverão ser utilizados em conformidade com as restrições de uso quanto à faixa etária, ao peso, a altura de usuários etc., conforme orientação do fabricante.
 - Os brinquedos deverão estar devidamente pintados, sem ferrugens aparentes ou outros processos de degradação.
 - Partes em madeira deverão sempre estar em bom estado, com manutenção de pintura com verniz.
 - As barras e cordas de segurança deverão estar devidamente fixadas, conforme normativa vigente.
 - Todos os brinquedos deverão estar sempre par e passo com a normativa vigente.
- c) Manutenção Preventiva
- Somente utilizar materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Quadro 15: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensal	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	Equipe Local
Anual	Os brinquedos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Havendo oxidação, deverão ser tratados.	Equipe Local
	Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características.	

6.2.17 Decoração e Mobiliário interno

a) Descrição do Sistema

Mobiliário das áreas comuns

b) Cuidados de Uso

- Evitar incidência direta de raios solares sobre os móveis, pois podem alterar as suas características e a cor original, devendo ser evitados, inclusive, através de vidros escurecidos, películas e cortinas;
- Ao manusear objetos para a limpeza, levante e não arraste, pois pode causar riscos no revestimento dos móveis;
- Não coloque peso excessivo sobre os móveis e nunca se apoie sobre as portas, pois poderá ocasionar seu desregulamento ou deslocamento;
- Não se apoie sobre as gavetas para alcançar as partes superiores. Deve-se ter atenção com as crianças, que, geralmente, utilizam as gavetas abertas como “escadas” para subirem nos balcões;
- Não estenda panos úmidos ou molhados sobre os móveis, pois, ao longo do tempo, a umidade poderá causar danos permanentes;
- Não utilize instrumentos de corte sobre os móveis. O revestimento pode ser riscado e danificado permanentemente;
- Evite o contato de tinta (canetas em geral) nos revestimentos dos armários e tampos, pois podem causar manchas. Utilize porta-canetas e anteparos para guardar esses materiais;
- Sempre mantenha os móveis livres de umidade. Utilize vedantes de silicone para vedar a junção dos tampos e pias com o revestimento das paredes. Verifique as instalações hidráulicas periodicamente, a fim de evitar vazamentos;

- Atenção ao escolher os produtos de limpeza, sempre verifique a sua composição química, a fim de identificar sua compatibilidade com os materiais dos móveis e acessórios.
- c) Manutenção preventiva
- Somente utilizar materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;
 - Realizar limpeza diariamente;
 - Verificar anualmente a integridade dos móveis, tratar cupins e/ou oxidação caso seja necessário.

6.2.18 Mobiliário externo

d) Descrição do Sistema

São elementos urbanos construídos ou não, que compõe os espaços livre e recantos do parque, compostos por elementos como lixeiras, bancos, totens, bebedouro, placas, mesas, etc.

e) Cuidados de Uso

- Manter as pinturas de superfícies uniformes e sem rachaduras, pontos quebrados, tortos, etc;
- Cuidado com a limpeza recorrente e manuseio de lixeiras e bebedouros;

f) Manutenção preventiva

- Utilizar somente materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em caso de danos severos, prever a troca total do elemento.

Quadro 16: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Verificar as condições, manutenções e troca se necessário	Equipe Central

6.2.19 Cobertura

a) Descrição do Sistema

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger os demais sistemas das edificações ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto termoacústico da edificação, incluso os componentes: telhas, peças complementares, calhas (quando houver), treliças, rufos, forros etc.

b) Cuidados de Uso

- Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança, seguir normas de segurança;
- Somente pessoas treinadas tecnicamente e sob segurança deverão transitar sobre a cobertura;
- Não alocar cargas extras na cobertura sem consulta prévia ao projeto.

c) Manutenção preventiva

- Somente utilizar materiais com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Quadro 17: Quadro de manutenções

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Semestral	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, seguir o descrito nas instruções de águas pluviais.	Equipe Local
Anual	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário.	Equipe especializada

7 CRONOGRAMA DE OPERAÇÕES DIÁRIAS, SEMANAIS, MENSAIS ESTABELECIDAS PARA ROTINAS E CONSERVAÇÃO

7.1 Conceito do Cronograma

O cronograma de manutenção segue a determinação das atividades essenciais descritas no item 7, Estudos, Diretrizes e Metodologia, bem como sua periodicidade e responsável de execução.

A correta manutenção, bem como os cuidados de uso, visam garantir as condições de conforto, saúde e segurança dos usuários.

Ao realizar as manutenções, deve-se tomar os cuidados necessários para garantir a segurança dos usuários. Cuidar também para que não haja riscos no entorno do parque.

7.2 Planejamento de Conservação

Todos os serviços de conservação são definidos em períodos de curto, médio e longo prazo, em consonância com item 7 e de maneira a:

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso do parque e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;
- Otimizar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

Para tanto a Administração Local elabora um documento específico com os campos abaixo, para definir:

- A periodicidade da Manutenção
Este será o item mestre no documento, aonde determinará a ordem das atividades
- A Disciplina / Sistema;
- Aportar a Disciplina / Sistema caso o mesmo contenha alguma atividade na periodicidade definida;
- A Atividade a ser executada;
- Apontar em cada sistema qual atividade específica para a periodicidade definida;
- Apontar o responsável da atividade.

Quadro 18: Planejamento de conservação do Parque:

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Diário	Decoração e Imobiliário	Realizar limpeza diariamente.	Equipe Local
Semanal	Água Potável	Verificar nível dos reservatórios e funcionamento das boias.	Equipe Local

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Mensal	Água potável	Verificar estanqueidade de válvulas.	Equipe Local
	Água não potável	Verificar as calhas e tubos de águas pluviais, desobstruir caso verifique-se necessidade. (A cada 15 dias em épocas de chuvas).	Equipe Local
	Iluminação de Emergência	Fazer teste do funcionamento do sistema por 1hr.	Equipe Local
	Sistema SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente.	Equipe Central
	Área de Recreação Infantil	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	Equipe Local
Bimestral	Instalações Elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR.	Equipe Local
Trimestral	Água Potável	Limpar reservatórios e realizar manutenções que forem detectadas necessárias.	Equipe Local
Semestral	Cobertura	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando	Equipe Local

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
		necessário. Em épocas de chuvas fortes, seguir o descrito nas instruções de águas pluviais.	
	Água Potável	Verificar funcionalidade do extravasor dos reservatórios, evitando entupimento por incrustações ou sujeiras.	Equipe Central
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada; limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga.	Equipe Central
		Verificar estanqueidade dos registros gaveta.	Equipe Central
		Abrir e fechar completamente os registros, afim de verificar emperramentos, mantendo em condições de manobra.	Equipe Central
	Água Potável	Efetuar manutenção nas bombas de água potável.	Equipe Central
		Limpar Aeradores das torneiras.	Equipe Central
		Limpar os Reservatórios	Equipe Central
	Água não potável	Limpeza da Caixa de gordura.	Equipe Local
		Verificar Tubulações de águas pluviais e esgoto, afim de verificar a integridade e funcionamento das mesmas.	Equipe Local
Anual	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de lambri (interno e externo)	Verificar o estado de pintura dos forros dos banheiros e áreas úmidas.	Equipe Local
		Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc.	Equipe Local

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual	Revestimento cerâmico interno e externo	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade.	Equipe Local
		Verificar a calafetação, fixação, oxidação e estado geral de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos etc.	Equipe Local
		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	Equipe Local
	Piso cimentado, Piso Acabado em Concreto e Contra Piso	Verificar e, se necessário, reaplicar o masticado nas juntas de dilatação e/ou reaplicar a junta elastomérica.	Equipe Local
	Esquadria de Madeira	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz.	Equipe Local
		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda-corpos e reconstituir sua integridade, onde for necessário.	Equipe Local
		Verificar a vedação e fixação dos vidros.	Equipe Local
	Esquadria de Ferro e Aço, inclusa serralheria.	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original.	Equipe Local
		Verificar vedação e fixação dos vidros.	Equipe Local
	Vidros	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e	Equipe Local

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual		verificar a necessidade de lubrificação.	
		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe Local
	Água Potável	Verificar a estanqueidade de válvulas de descarga e torneiras.	Equipe Central
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	Equipe Central
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	Equipe Central
	Sistema de Incêndio	Inspeccionar e realizar manutenção nos extintores conforme NBR12962.	Equipe Central
	Instalações Elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções.	Equipe Especializada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição.	Equipe Especializada
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros).	Equipe Especializada
	Sistema SPDA	Inspeção visual em sua integridade.	Equipe Central

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Anual		Inspeção visual em sua integridade. Trocas ou manutenção dos itens	Equipe Local
	Infraestrutura para práticas esportivas	Equipamentos de ginástica devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Havendo oxidação, deverão ser tratados.	Equipe Central
	Área de Recreação Infantil e Ginástica	Os brinquedos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Havendo oxidação, deverão ser tratados.	Equipe Local
		Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características.	Equipe Local
	Decoração e Imobiliário	Verificar anualmente a integridade dos móveis, tratar cupins e/ou oxidação caso seja necessário.	Equipe Local
	Mobiliário Externo	Inspeção visual em sua integridade. Trocas ou manutenção dos itens	Equipe Central
	Revestimento cerâmico interno e externo	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem.	Equipe Local

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
	Cobertura	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações; e reconstituir e tratar onde necessário.	Equipe Especializada
A cada 2 anos	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de lambri (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, o descascamento e eventuais fissuras.	Equipe Local
	Esquadrias de Madeira	Nos casos das esquadrias enceradas, é aconselhável o tratamento de todas as partes.	Equipe Local
	Pintura, Textura e Vernizes (Interna e Externa)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Equipe Local
	Infraestrutura para Prática Recreativa	Esticar telas aonde necessário.	Equipe Local
	Instalações Elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros).	Equipe Especializada
A cada 3 anos	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de lambri (interno e externo)	Revisar pinturas de paredes e tetos das áreas secas.	Equipe Local
	Esquadrias de Madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada.	Equipe Local
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz.	Equipe Local

PERIODICIDADE	DISCIPLINAS/SISTEMAS	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 5 anos	Pintura, Textura e Vernizes (Interna e Externa)	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	Equipe Local

7.3 Verificação do Cronograma

7.3.1 Responsabilidades relacionadas a conservação

Zeladoria

- Administrar e solicitar os recursos para a realização da manutenção;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis;
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento, sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao parque, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Fazer cumprir os regulamentos do parque e as determinações da Administração;
- Coordenar os serviços executados pela equipe de manutenção local e das empresas terceirizadas;

- Registrar as manutenções realizadas e comunicar a Gerência de Manutenção e Obras;
- Comunicar imediatamente a Gerência de Atendimento de obras qualquer anomalia ou problema em sistemas e/ou subsistemas do parque, ou seja, qualquer detalhe funcional;
- Prestar suporte a Gerência de Manutenção e Obras para coleta e arquivamento dos documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.), e dos componentes do controle de registro das manutenções;
- Fiscalizar para que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados do parque.

Manutenção e Obras

- Executar os programas de manutenção e atender solicitações da Gerência de atendimento;
- Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, manuais, respectivos registros de sua realização etc.);
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- Efetuar o controle do processo de manutenção;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;

- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador;
- Cobrar o fornecimento das terceirizadas de documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, manuais, notas fiscais, garantias, certificados etc.

7.3.2 Registros da Conservação

São considerados registros: Diários de Atividades, notas fiscais, contratos, laudos, certificados, termos de garantia e demais comprovantes da realização dos serviços.

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções durante o período de vida útil dos sistemas construtivos do parque, para eventual comprovação em demandas.

Todas as manutenções serão registradas em um único documento, a Tabela de Registro, que deverá conter:

- Disciplina ou Sistema da manutenção
- Atividade
- Data
- Responsável e Função
- Duração
- Documento comprovante (Ex.: Diário, Nota Fiscal)

8 PROTOCOLO PARA PROCEDIMENTOS EMERGENCIAIS NO CASO DE OCORRÊNCIAS DURANTE O PROCESSO DE CONSERVAÇÃO

O procedimento em caso de ocorrências de riscos no parque estabelece os processos a serem adotados pelas gerências onde não foi possível, ou suficiente, a atuação das boas práticas de conservação preventiva descritas acima, ocasionando, assim, uma ocorrência de risco ao usuário e/ou a parte operante.

8.1 Riscos Estruturais

Procedimento no Caso de Ocorrência

Caso qualquer um dos problemas estruturais relatados abaixo venha ocasionar algum incidente ou acidente com pessoas, deve-se proceder conforme o Plano de Atendimento Ambulatorial e Remoção Emergencial.

Proceder nas seguintes formas em casos de:

- Recalque de elementos construtivos: acionar equipe de manutenção para isolamento do local, executar reparo emergencial para contenção do problema (se for o caso proteger, escorar, isolar), providenciar em paralelo estudo e projeto para solução definitiva do problema, executar projeto aprovado.
- Recalque em pisos: acionar a equipe de manutenção para isolamento do local. A equipe deve remover o revestimento do local, avaliar o motivo que originou o recalque, saná-lo e recompôr sua sub-base garantindo a compactação adequada, após isso recompôr o piso conforme original.

- Destelhamento: acionar a equipe de manutenção, verificar se houve danos correlacionados a queda de materiais, verificar a causa raiz do problema para que o reparo seja definitivo. Para que a ocorrência não volte a se repetir, executar o reparo deixando a cobertura estanque.
- Compressão, Cisalhamento ou Flambagem de superestruturas: isolar local, acionar equipe de manutenção, fazer estrutura provisória caso necessário (se for o caso proteger, escorar, isolar), acionar projetista para estudar solução adequada, executar solução aprovada.
- Deslocamento de revestimento: acionar equipe de manutenção (avaliar se substrato foi afetado e verificar a necessidade de consulta a especialista), caso seja um deslocamento simples, refazer reparo imediato; caso haja a necessidade de consulta a especialista, estudar solução adequada e executar a solução aprovada.
- Queda de Forro: isolar a área, acionar equipe de manutenção, verificar se a causa da ocorrência não foi outro problema na construção (como vazamentos, infiltrações ou entrada de vento), agir na causa raiz (se for o caso) e recompor o forro.
- Queda de Luminária: acionar equipe de manutenção, verificar estado da luminária, fixar adequadamente ou trocar se for o caso.
- Rompimento de Tubulações: fechar as válvulas, isolar a área, acionar equipe de manutenção, trocar e recompor o trecho da rede e recompor elementos da edificação danificados (como paredes, pisos, revestimentos).
- No caso de queda de postes internos do parque: acionar a equipe de manutenção para isolamento, reparo da rede e, posteriormente, substituição do mesmo pela concessionária.

8.2 – Riscos relacionados às necessidades básicas

Falta de Energia parcial ou total

Procedimento no caso de Ocorrência

- Redobrar a atenção com a segurança, especificamente à noite;
- Informar a concessionária (ENEL) sobre a falta de energia para as devidas providências;
- Verificar se equipamentos essenciais para funcionamento das edificações foram danificados.

Falta de Água parcial ou total

Procedimento no caso de Ocorrência

- Verificar funcionamentos básicos no reservatório;
- Verificar se rede de tubulação de entrada e saída do reservatório não está comprometida;
- Informar a concessionária (SABESP) sobre a falta de água para as devidas providências;
- Caso haja necessidade, providenciar abastecimento móvel para continuidade das operações.

Vazamento de Gás

Procedimento no caso de Ocorrência

- Identificar, sinalizar e isolar a área com vazamento;
- Fechar as válvulas do trecho da rede com vazamento;
- Comunicar usuários do risco de gás;
- Avaliar o tempo de reparo para programação do mesmo;
- Providenciar reparo;

- Caso o vazamento tenha ocasionado algum incidente ou acidente, deve se proceder conforme a Gestão de Emergências – Riscos Estruturais e ao Plano de Atendimento Ambulatorial e Remoção Emergencial.

