

São Paulo, 19 de janeiro de 2023

À

MADEIRAMADERA 2004-LP

Av. José Carlos Nóbrega, 1.800 – 2º Andar

São Paulo – SP

At: Sr. Rodrigo Milan Marques

Assunto: Relatório de Manutenção Preventiva


Referência: Contrato de Prestação de Serviços 002/23

Prezados(as) senhores(as),

Conforme disposto no contrato acima referenciado, estamos enviando, anexo à presente, o **Relatório de Manutenção Preventiva RMP 002/23**, descrevendo as ações desenvolvidas na visita técnica efetuada em 16.01.23 nas dependências desse escritório.

As irregularidades identificadas que dependem de nova intervenção física para serem solucionadas deverão ser agendadas em conjunto entre os representantes da MADEIRAMADERA e da MASTER HOUSE.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais, subscrevendo-nos, atenciosamente,



Eng. João Carlos Constantino
CREA 063048532

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Data	18/01/2023
Número	RMP 002/23

Cliente					
Nome	MACE RAMA DEIRA				
Endereço	R. Assis Brasil, 1000 - Du Izias				
Local da vistoria	O mesmo				
Data da vistoria	18/01/2023	Início	9:30hs	Término	12:30hs

LEGENDA
 OK - Sem defeito
 NOK - Ação a ser tomada
 NA - Não Aplicável

ITENS AVALIADOS	AMBIENTES																			OBSERVAÇÕES
	RECEPÇÃO	SALAS					SALAS DE REUNIÃO			SALA TI	COPY/DOBR	COPA	CORREDOR	WC		ÁREA DE LAZAR	ÁREA COMERCIALIZADA			
		1	2	3	4	5	1	2	3				M	F						
1. Elétrico																				
Interruptores																				
Teste de operação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
Fixação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
Tomadas																				
Teste de operação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
Fixação	OK	OK	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
Iluminação																				
Teste de operação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
Iluminação (lux)	325	214	250	306	359	356	351	396	547	48	73	180	221	195	300	545	244			
Fixação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
2. Hidráulica																				
Torneiras																				
Teste de operação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NOK	NA	OK	OK	NA	NA		Vide item 3	
Vazamentos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NOK	NA	OK	OK	NA	NA		Vide item 3	
Fixação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NOK	NA	OK	OK	NA	NA		Vide item 3	
Louças sanitárias																				
Teste de operação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	OK	NA	NA			
Vazamentos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NOK	OK	NA	NA		Vide item 4	
Fixação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	OK	NA	NA			
Registros																				
Teste de operação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Vazamentos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Fixação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
3. Civil																				
Pintura																				
Trincas	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Bolhas	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Manchas	OK	NOK	OK	NOK	NOK	NOK	OK	OK	OK	NOK	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Mofa/Descasamento	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Uniformidade do ambiente	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Revestimento cerâmico																				
Peças trincadas	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Peças manchadas	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Rejuntes	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Peças soltas	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Mármore e Granitos																				
Peças trincadas	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Peças manchadas	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Rejuntes	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Peças soltas	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	NA	NA			
Vidros / Esquadrias																				
Trincas	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	OK	OK	OK	NOK	NA		Vide item 6	
Rachaduras	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Riscos	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Vedação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Portas																				
Teste de operação	OK	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NOK	NOK	OK	OK		Vide item 7	
Maquias	OK	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	OK	OK	NOK	NOK	OK	OK		Vide item 7	
Chaves	OK	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	NA	NA	OK	OK	NA	NA			
Molas	OK	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	NA	NA	OK	OK	OK	OK	NA	Vide item 8	
Vedação	OK	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NOK	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	Vide item 9	
Perfurnas																				
Teste de operação	NA	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA			
Limpas	NA	OK	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA			
Pisos																				
Fixação	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Nivelamento	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Rejuntes	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Rodapés	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	OK	OK	OK	OK	NA		
Furo																				
Fixação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	
Nivelamento	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Integridade	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Manchas	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	
Cimento																				
Fixação	NA	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	OK	NA	NA	NA	NA		Vide item 10	
Nivelamento	NA	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	OK	NA	NA	NA	NA			
Integridade	NA	OK	OK	OK	NOK	OK	NOK	OK	OK	OK	OK	NA	OK	NA	NA	NA	NA		Vide item 11	
Manchas	NA	OK	NOK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NOK	NA	OK	NA	NA	NA	NA		Vide item 12	
Mobiliário																				
Portas	OK	OK	NOK	OK	OK	OK	NA	NA	NA	NA	NA	OK	NA	NA	NA	NA	NA			
Sustentação	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	OK	NA	NA	NA	NA	NA			
Integridade	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	NA	NA	OK	NA	NA	NA	NA	NA			
Extintores																				
Sinalização	NA	NA	OK	NA	NA	NA	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA			
Validade	NA	NA	OK	NA	NA	NA	OK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA			
Localização	NA	NA	OK	NA	NA	NA	NOK	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA		Vide item 13	

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Jean

Eng. *Jean*

CREA

OBSERVAÇÕES

Item 1

- Foi reparada a fixação de uma tomada em parede de *drywall*, localizada em frente à sala da copiadora



- Segundo informações, uma tomada da copa está com problemas, provavelmente em curto-circuito. Não foi possível verificar durante a manutenção preventiva, pois o quadro geral de disjuntores estava trancado com chave. Este item deverá ser objeto de reparo numa próxima visita.

Item 2

- As 2 luminárias da sala de TI estão inoperantes, provavelmente desligadas para não gerar calor internamente. Sugerimos a ativação das mesmas, com a instalação de lâmpadas de LED.

- Os valores obtidos de iluminância nos diversos ambientes mostram algumas distorções em relação à NBR 5413, para trabalhos em escritório. Em condições ideais, todo ambiente de escritórios deve respeitar uma iluminância mínima de 500 LUX, conforme determina a referida Norma. Para adequação à essa exigência, sugerimos um estudo de alternativas, considerando inclusive uma migração das luminárias atuais para lâmpadas LED, as quais, além de possibilitarem o enquadramento nas normas, resultarão em economia de consumo de energia ao longo do tempo. A incorporação das lâmpadas de LED pode ser feita nas luminárias existentes, mediante pequenas adaptações, não havendo necessidade de substituição das mesmas.

Item 3

- Será agendada visita específica para a regularização de uma das torneiras da copa, atualmente bloqueada para utilização por conta de vazamento.

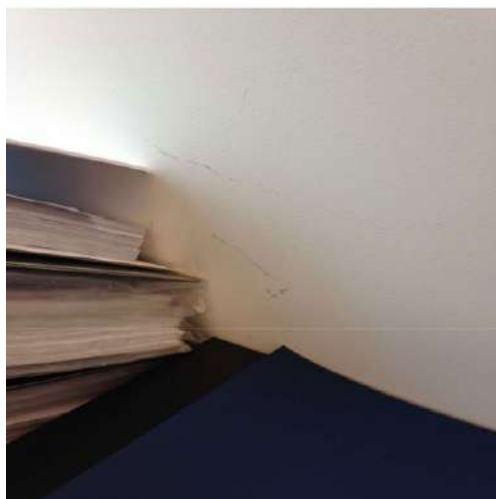
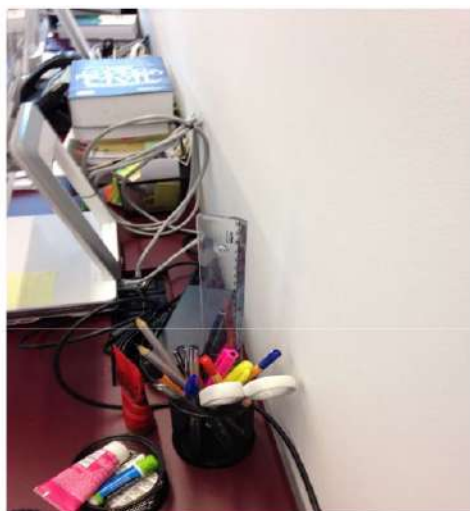
Item 4

- Será necessário a substituição do equipamento de descarga de um dos sanitários do WC Masculino, visto que está apresentando vazamento contínuo. Um dos assentos, também, apresenta falta das borrachas de apoio. Será agendada data específica para esses serviços.



Item 5

- As paredes de várias salas apresentam riscos e manchas decorrentes de objetos e até mesmo mesas encostadas em suas laterais. Esses inconvenientes podem ser evitados mediante a aplicação de rodapé ou mesmo cordão ao longo do carpete instalado. Da forma como está instalado o carpete, não existe qualquer proteção contra objetos / mesas em relação às paredes. Para eliminar essas manchas / riscos, numa próxima visita será aplicada tinta branca sobre os mesmos.



Uma das paredes da Sala 1 apresenta furos em sua estrutura (Dry-Wall), ao que tudo indica decorrente de algum objeto anteriormente instalado na mesma. Será necessário a recomposição com massa corrida e pintura, a qual poderá ser executada em data a ser agendada.



Item 6

Um dos vidros da Área de Lazer apresenta quebra na face superior, de pequena monta. Considerando que não apresenta problemas de vedação, a substituição ou reparo se justificaria apenas por estética. Importante verificar se trata-se de produto em garantia, pois provavelmente essa irregularidade ocorreu durante a instalação do mesmo.



Item 7

- As maçanetas das portas principais dos WC Masculino e Feminino estavam mal fixadas, tendo sido feita sua correção durante a vistoria.

- Duas portas de acesso ao vaso sanitário (uma em cada banheiro) apresentam dificuldades para fechamento, com o batente da porta raspando na divisória de granito. Será necessário lixamento na borda do granito, para eliminação desse inconveniente. Essa operação poderá ser agendada para uma próxima visita.

Item 8

- A mola da porta da Sala 5 está raspando no sensor de ar-condicionado localizado no teto, danificando o mesmo e prejudicando a operação regular da mola. Deve ser estudada a melhor solução para essa irregularidade, talvez com o deslocamento do sensor.



Item 9

- As portas da Sala de TI e Copiadora não possuem uma vedação adequada, pois estão constantemente entreabertas. No caso da Sala de TI a situação é mais crítica, devido às exigências de climatização dos equipamentos ali instalados. Sugerimos seja estudada a possibilidade de implantação de molas nessas portas.

- Uma das placas do carpete da sala 1 estava com uma das bordas soltas. Durante a vistoria foi efetuada a colagem da mesma.

Item 11

- Foram identificadas várias placas com furos, na Sala 4 e na Sala de Reuniões 1.

Sugerimos contatar o fornecedor do carpete para a substituição das mesmas.



Item 12

- As 2 copiadoras existentes, uma instalada na sala 2 e a outra na sala Copiadora, operam em 110 V. Como a instalação do escritório está estruturada com energia de 220 V, houve a necessidade de inserção de transformadores de tensão (220 V para 110 V) para as duas máquinas. O inconveniente é que esses transformadores aquecem normalmente durante a operação e estão apoiados diretamente sobre o carpete. Com o tempo, as placas ficarão manchadas, demandando sua substituição (estamos assumindo que o carpete é anti-chamas ou ao menos retardador de sua propagação. Caso não seja essa a condição, a situação é muito mais grave). Sugerimos a colocação de um suporte de material adequado, de forma a não transferir calor para o piso de carpete nas duas situações.



Item 13

- Uma das portas do móvel existente na Sala 2, sob o monitor de TV, apresentava irregularidades em sua fixação, devido ao alargamento dos furos que suportavam as dobradiças. Foi feito um reparo emergencial nas mesmas durante a vistoria, devendo ser acompanhada nas próximas vistorias.



Item 14

- O extintor frente à Sala de Reuniões 1 está em lugar inadequado, pois está bloqueando o acesso ao Shaft dos hidrantes. Em uma situação de emergência, essa área deve estar livre de qualquer obstáculo.



- Ainda com relação ao hidrante, existe uma série de irregularidades no *shaft* correspondente, com material de limpeza armazenado, obstruindo o acesso aos mesmos. Em uma emergência seguramente esses materiais causarão problemas para um rápido atendimento. Sugerimos que seja destinada área para armazenamento dos materiais de limpeza (por exemplo na sala de Ar-Condicionado), liberando os *shafts* de utilidades.



- As instalações de telefonia também apresentam irregularidades, com soluções totalmente inadequadas. Sugerimos verificar com o suporte de TI / Telecom a melhor forma de regularizar essas instalações, pois hoje estão totalmente vulneráveis.

