



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Contratação de empresa de segmento de engenharia, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, objetivando a realização de **SERVIÇOS DE REPAROS E MANUTENÇÃO DE 1 (UM) IMÓVEL RESIDENCIAL ONDE FUNCIONAVA A SECRETARIA DE SERVIÇOS URBANOS DE PARNAMIRIM - SEMSUR, DE PROPRIEDADE DO SR. FRANCISCO XAVIER PINHEIRO, COM O OBJETIVO DE CUMPRIR MANDADO JUDICIAL**, conforme especificações constantes neste Termo, na Planilha Orçamentária e Laudo Pericial, sendo este último parte integrante também do Processo Judicial.

O imóvel citado acima está situado na Rua Luiz Jerônimo Bezerra, nº448, Bairro de Emaús, Parnamirim/RN. CEP 59148-340

1. JUSTIFICATIVA e DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

1.1 - A licitação se justifica para garantir o cumprimento do mandado judicial, conforme explicado no objeto.

Mediante Laudo Pericial e em vistorias técnicas às instalações em questão, foram identificados desgastes nas paredes internas, externas e em parte dos pilares em concreto armado, defeito ou ausência nos componentes das instalações elétricas e hidrossanitárias, além da necessidade de : serviços de impermeabilização para conter vazamento em caixa d'água, pinturas em esquadrias e paredes, pintura em piso, revisão da cobertura, recuperação dos armários dos closets, cozinha e despensa, reparos no portão, recomposição de parte de revestimento de parede e piso externo; e demais serviços listados na planilha orçamentária, todos necessários para devolução do prédio em bom estado ao proprietário.

1.2 - O modelo de contratação para o prazo estabelecido neste Edital refere-se à prestação de tais serviços com cobertura total de peças e materiais, visando criar-se um histórico rico e detalhado dos serviços realizados, peças reparadas e substituídas, ocorrências nos equipamentos e todas as demais informações necessárias que venham compor o histórico de manutenção e facilitar a gestão futura dos serviços de manutenção na Prefeitura Municipal de Parnamirim/RN; e

1.3 - A Contratada deverá se mobilizar com antecedência que julgar necessária para organizar suas atividades, infraestrutura e recursos para iniciar a prestação dos serviços na forma contratual.

1.4 - Na prestação dos serviços acima indicados, devem ser consideradas as novas tecnologias e ferramentas gerenciais disponíveis no mercado, que propiciem ganhos de produtividade e de qualidade;

1.5 - Todos os profissionais deverão portar crachás de identificação, uniformes completos, EPI's adequados, os quais serão supervisionados por Supervisor Técnico que efetuará visita técnica mensal no local do contrato e acompanhamento com engenheiro quando necessário;



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

1.6 - A mão de obra e todos os encargos decorrentes, bem como uniformes, EPI's e ferramental necessários, deverão fazer parte e inclusos na proposta;

1.7 – Deverá ser contabilizado para efeito de proposta pela **CONTRATADA** os custos referentes a locação e manutenção de um veículo automotor leve durante toda vigência do contrato, cedido a **CONTRATANTE**, para o acompanhamento e fiscalização dos serviços a serem realizados.

2. CONDIÇÕES GERAIS DOS SERVIÇOS

2.1 Instalações Elétricas Convencionais.

2.1.1 Quadros Gerais de Baixa Tensão (QGBT), de Força e Luz.

- Montar todos os quadros, com barramentos e conectores apropriados, identificar os circuitos e fazer o balanceamento entre fases. Testar se os alimentadores estão em bom estado e suportarão a carga prevista.

2.1.2 Aterramentos

- Verificar a continuidade das hastes de aterramento com barramento de aterramento dos quadros;

- Verificar a resistência de 10Ω (ohms), valor máximo permitido nos terminais das hastes (uso do terrômetro);

- Verificado resistência maior que 10Ω (ohms), deverá ser feito tratamento do solo;

2.1.3 Iluminação e tomadas, fios e cabos

- Verificar se todas as tomadas e interruptores estão com o espelho e sempre fixadas na parede;

- Verificar quais os cabos existentes que estão em bom estado dentro de cada circuito e quais necessitam de substituição.

_ Realizar a substituição de cabos e eletrodutos danificados, bem como recuperar as caixas de passagem

- Verificar as luminárias quanto à ocorrência de lâmpadas queimadas ou com operação insuficiente, substituindo as que se fizerem necessárias;

- Verificar contatos internos, reapertar os parafusos de fixação e contatos externos dos soquetes, caso as lâmpadas não acendam;

- Verificar as condições gerais de segurança no funcionamento do sistema elétrico em geral;

- Trocar os reatores quando do término de vida útil;



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

- Efetuar limpeza das luminárias;
- Efetuar limpeza das lâmpadas;
- Reapertar os parafusos de sustentação das luminárias;
- Reapertar os contatos dos reatores;
- Reapertar os parafusos das bases dos soquetes;
- Testar os reatores; e
- Proceder, quando recomendado pela CONTRATANTE, reparos e consertos, inclusive a substituição de lâmpadas e reatores queimados ou avariados; modificações e ampliações de pequeno porte nas instalações elétricas; aumento de circuitos desde que a carga não ultrapasse os limites estabelecidos pelas características das instalações e normas técnicas brasileiras e, na ausência destas, de normas internacionais consagradas.

2.2 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

2.2.1 Caixas d'água

- Realizar impermeabilização nas caixas d'água que apresentarem vazamentos;
- Substituir tubulações e registros danificados

2.2.2 Bombas hidráulicas

- Inspeccionar gaxetas, manômetros e ventilação do ambiente;
- Lubrificar rolamentos, mancais e outros; e
 - Verificar o funcionamento do comando automático.
 - Realizar a substituição de bombas e componentes danificados ou em mau estado de conservação.

2.2.3 Registros, torneiras e metais sanitários

- Inspeccionar o funcionamento;
- Reparar vazamento com troca de guarnição, aperto de gaxeta e substituição do material completo, em Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios);
 - Inspeccionar corrosão;
 - Inspeccionar vazamentos;
 - Efetuar serviços de limpeza e desobstrução;
 - Reparar trechos e fixações, inclusive repintura;
 - Inspeccionar as uniões dos tubos e conexões; e
 - Inspeccionar tubulações das colunas de água.
- Substituir tubulações e registros danificados
- Realizar vedações nos vasos sanitários, substituição de válvulas, engates, chuveiros, bacia sanitária, lavatório e demais peças sanitárias danificadas
 - Reparar as instalações da banheira de hidromassagem, deixando-as funcionando em perfeito estado



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

2.2.4 Esgotos sanitários

- Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios);
- Inspeccionar corrosão;
- Inspeccionar vazamento;
- Efetuar serviços de limpeza e desobstrução;
- Reparar trechos e fixações, inclusive repintura; e
- Inspeccionar as uniões dos tubos e conexões.

2.2.5 Ralos e aparelhos sanitários

- Inspeccionar o funcionamento; e
- Efetuar serviços de limpeza e desobstrução.

2.2.6 Caixas coletoras, caixas de gordura e caixas de decantação

- Inspeccionar no geral;
- Retirar os materiais sólidos; e
- Retirar óleos e gorduras.

2.3 Rede de Água Pluvial

2.3.1 Tubulações (tubos, conexões, fixações e acessórios)

- Inspeccionar corrosão (fixadores e calhas);
- Inspeccionar vazamento;
- Efetuar serviços de limpeza e desobstrução;
- Reparar trechos e fixações, inclusive repintura; e
- Inspeccionar as uniões dos tubos e conexões.

2.3.2 Ralos

- Inspeccionar periodicamente o funcionamento; e
- Efetuar serviços de limpeza e desobstrução.

2.3.3 Calhas

- Inspeccionar vazamento;
- Efetuar serviços de limpeza e desobstrução;
- Reparar e/ou substituir trechos e fixações; e
- Inspeccionar as uniões, calhas e tubos.

2.3.4 Caixas de inspeção

- Inspeccionar periodicamente o funcionamento; e
- Efetuar serviços de limpeza e desobstrução.



2.4 Estrutura Civil

2.4.1 Instalações Civas

Os serviços de manutenção e conservação das instalações civis correspondem às atividades de inspeção e reparos dos componentes e sistemas da edificação e serão executadas mediante rotinas abaixo:

- Inspeccionar o estado de conservação das fachadas, observando rachaduras, fissuras, infiltrações, corrigindo os elementos danificados;
- Inspeccionar o estado de conservação das coberturas dos prédios, observando rachaduras, fissuras, infiltrações nas lajes, telhados, forros, vigas de sustentação, entre outros, corrigindo os elementos danificados;
- Inspeccionar o estado de conservação dos muros e paletas, observando as condições, corrigindo e substituindo os elementos danificados;
- Inspeccionar o estado de conservação das caixas de embutir dos prédios, corrigindo os elementos danificados;
- Inspeccionar o estado de fixação das pedras e perfis metálicos das fachadas, com reparo dos elementos danificados, se for o caso;
- Inspeccionar portas e janelas, com reparo dos elementos danificados, se for o caso;

- Inspeccionar o estado de conservação das jardineiras, jardins e canteiros, com poda, substituição e readequação das mudas;
- Remover o concreto que esteja desagregado dos pilares e realizar tratamento anticorrosivo nas armaduras dos mesmos;
- Executar serviços de desmontagem, e montagem de fechaduras, miolos, painéis ou vidros, se for o caso, e obedecer a padronagem existente, com aprovação da CONTRATANTE, verificando na execução dos serviços as demais necessidades oriundas dos mesmos (troca ou complementação do revestimento de pisos, regularização, entre outros), reinstalação e realocação de equipamentos diversos, telefonia, iluminação, comunicação, entre outros, se for o caso.
- Substituir os espelhamentos das caixas de embutir, quando necessário;
- Executar consertos em paredes, trincas, cantos quebrados, entre outros, bem como reparos em revestimentos de paredes (pinturas, revestimentos em granitos, mármore, azulejos, rebocos, granilhas, entre outros); e
- Efetuar montagem/desmontagem, realocação e substituição de pias, bancadas de cozinha e similares.



Observações:

a) Os serviços de manutenção e conservação das instalações civis normalmente restringem-se à substituição de elementos quebrados ou deteriorados. Esta substituição deve ser feita após a remoção do elemento falho e da reconstituição original, se assim for o caso, de sua base de apoio, adotando-se, então, o mesmo processo construtivo original da edificação;

b) Conforme o caso, será necessária a substituição de toda uma área ao redor do elemento danificado, de modo que, na reconstituição do componente, não sejam notadas áreas diferenciadas, manchadas ou de aspecto diferente, bem como seja garantido o mesmo desempenho do conjunto;

c) Se a deterioração do elemento for derivada de causas ou defeitos de base, deverá esta também ser substituída. Outras causas decorrentes de sistemas danificados de áreas técnicas diversas como hidráulica, elétrica e outras, deverão ser verificadas e sanadas antes da correção das instalações civis;

d) Manutenção de Coberturas, Esquadrias; e

e) Deverão ser realizados todos os procedimentos, as intervenções, as rotinas e as tarefas de manutenção preventiva e corretiva recomendadas pela boa técnica, conforme as leis, as normas e as instruções aplicáveis a cada caso, inclusive recomendações do fabricante dos equipamentos.

2.4.2 Coberturas

- Executar tarefas de manutenção, reparos e consertos de coberturas;
- Efetuar os trabalhos técnicos necessários às recuperações de coberturas devendo os serviços obedecerem ao padrão técnico existente e recomendado;

- Observar que todos os materiais deverão ser similares aos já existentes para a correta adaptação à estrutura e obedecendo as normas técnicas de segurança e serem perfeitamente montados e aplicados a fim de evitar-se qualquer problema de ajuste, transpasse ou homogeneidade;

- Verificar e combater, caso exista, focos de cupins;

- Observar que quaisquer trabalhos relativos a estas rotinas, necessariamente, deverão receber orientação técnica e autorização do setor competente da Contratante; e

- Compreende-se na cobertura, todos os serviços inerentes ao telhamento, estrutura de madeira e sistema de captação de águas pluviais por meio de calhas e tubos de queda.

2.4.3 Pavimentação, Revestimento e Pintura

- Executar tarefas de manutenção, reparos e consertos em pavimentação interna e externa à base de pedras, cimentado, concreto, madeira, ladrilhos, mármore, granitos, vinílico, entre outros; ao que couber;



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

- Observar ao calçamento do pátio externo, aplicar-se-á toda a programação de manutenção preventiva e corretiva;
- Executar emassamentos e pinturas em geral;
- Executar pintura de tubulações, esquadrias metálicas e de madeira;
- Quaisquer trabalhos relativos a estas rotinas, necessariamente, deverão receber orientação técnica e autorização do setor competente da Contratante;
- Observar todos os serviços de pedreiro, incluso assentamento de azulejos, seguirão as técnicas especificadas pelo setor competente da Contratante; e
- A manutenção em pavimentação, revestimento e pintura obedecerão sempre às orientações técnicas preliminares, devendo ocorrer mediante o emprego de idênticos materiais e cores, exceto quando existir determinação em contrário;

2.4.4 Serviços de Alvenaria

- Executar tarefas de alvenaria, referentes à restauração de revestimento das paredes, retiradas de trincas e fissuras;
- Reparar e efetuar serviços de acabamento gerais nas edificações e telhados;
- Preparar massa para alvenaria em geral;
- Preparar superfícies de paredes;
- Observar que os materiais para execução dos serviços serão fornecidos pela Contratada.

2.4.5 Esquadrias e Divisórias (material celular, madeira e gesso)

- Executar tarefas de manutenção, reparos e consertos em esquadrias e divisórias;
- Verificar e combater, caso exista, focos de cupins;
- Observar no caso de esquadrias e divisórias, remanejamentos, substituições, alterações e/ou complementações somente poderão ocorrer mediante o emprego de materiais de idêntica qualidade, acabamento e tenacidade, assim como os demais complementos (montantes, rodapés, alumínio, vidros, entre outros) deverão ser da linha existente. Ainda, na manutenção das esquadrias implicará sempre que necessário a execução da pintura de revestimento; e
- Quaisquer trabalhos relativos a estas rotinas, necessariamente, deverão receber autorização do setor competente da Contratante.

2.4.6 SERRALHERIA

A Contratada executará tarefas de serralheria, conforme a seguir:

- Inspeccionar as instalações;
- Reparar armações, grades, portões e esquadrias metálicas, inclusive serviços de solda;



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

- Executar os seguintes serviços: lixamento, com pinturas de fundos e pinturas padronizadas em grades, portões e esquadrias metálicas, conforme padrões da contratada;
- Reparar, trocar trancas e fechaduras, se for o caso;
- Regular portas;
- Reparar ou substituir os motores de acionamento dos portões, se for o caso;
- Substituir portas, portões, janelas, alambrados e grades, quando necessário;
- Inspeccionar e consertar, se necessário, o sistema de comando das portas e portões;
- Observar que os materiais para execução dos serviços serão fornecidos pela Contratada.

3. EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

3.1 - A CONTRATADA deverá disponibilizar todos os equipamentos, materiais e insumos necessários à perfeita execução dos serviços, sendo integralmente responsável pelo seu uso, manutenção e conservação.

4. EQUIPE DE TRABALHO

4.1 - O encarregado de manutenção deverá ser supervisionado por Responsável Técnico, ao qual compete:

4.1.1 - Gerenciar todos os procedimentos e rotinas de trabalho com vistas a promover a qualidade na execução do objeto deste Contrato;

4.1.2 - Manter a equipe atualizada quanto às normas técnicas, legais e administrativas;

4.1.3 - Realizar visitas periódicas e elaborar relatórios, comunicados, laudos e outros documentos;

5.1.4 - Elaborar planejamentos, rotinas e procedimentos operacionais e de acompanhamentos da equipe de manutenção, para execução do objeto deste Contrato, considerando normas técnicas, legais e administrativas vigentes.

4.2 - O encarregado de manutenção deverá possuir no mínimo as seguintes qualificações:

4.2.1 - Escolaridade mínima correspondente ao ensino médio completo;

4.3 - O responsável técnico deverá possuir graduação em engenharia civil ou tecnólogo de construção civil de nível superior, com experiência no acompanhamento dos serviços de manutenção preventiva e corretiva compatíveis com os especificados neste Edital.



Estado do Rio Grande do Norte
MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Saneamento
Comissão Permanente de Licitação

Parnamirim, 02 de fevereiro de 2017.

Luane Medeiros Ribeiro Carapeto- Mat. 5539- Eng. Civil CREA 210254841-4