

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS – MANUAL DE EXECUÇÃO

Ata de Registro de Preços – Manutenção Predial 2026 Investe Piauí e Subsidiárias

1. Serviços Preliminares

Preparação: vistoria inicial, definição de áreas de intervenção, isolamento e sinalização.

Execução: mobilização de equipe, equipamentos e materiais; proteção de áreas existentes; instalação de tapumes e sinalização.

Aceitação: área protegida, limpa e segura antes do início dos serviços.

2. Demolições e Remoções

Preparação: verificação estrutural e desligamento de redes.

Execução: demolição manual/mecanizada controlada, evitando danos às estruturas remanescentes.

Aceitação: área limpa, sem resíduos e sem danos colaterais.

3. Terraplenagem e Regularização

Preparação: marcação de níveis e cotas.

Execução: cortes/aterros, espalhamento, compactação por camadas.

Aceitação: superfície nivelada e compactada conforme projeto.

4. Fundações e Estruturas

Preparação: locação, escavação e formas.

Execução: armação, concretagem, cura e desforma conforme normas.

Aceitação: elementos alinhados, sem fissuras ou falhas aparentes.

5. Alvenarias

Preparação: locação e verificação de prumo/esquadro.

Execução: assentamento de blocos com argamassa adequada, execução de vergas e amarrações.

Aceitação: paredes alinhadas, prumadas e estáveis.

6. Revestimentos de Argamassa

Preparação: limpeza e umedecimento da base.

Execução: chapisco, emboço e reboco em camadas regulares.

Aceitação: superfície plana, sem trincas ou deslocamentos.

7. Pisos e Revestimentos Cerâmicos

7.1 Preparação

- Verificação das condições da base (contrapiso, laje ou piso existente), devendo estar limpa, seca, firme, nivelada e sem partículas soltas;
- Correção de desníveis, fissuras e irregularidades com argamassa de regularização ou autonivelante, quando necessário;
- Verificação de caimentos em áreas molhadas antes da aplicação.

7.2 Tipos de Piso e Processos Executivos

a) Piso Porcelanato

Aplicação: áreas administrativas, recepção, corredores, sanitários, copas e áreas de circulação intensa.

Materiais mínimos:

- Porcelanato classe de resistência mínima PEI 4 (ou conforme tráfego);
- Argamassa colante tipo AC-III;
- Rejunte flexível ou epóxi, conforme ambiente.

Processo executivo:

- Aplicação da argamassa colante na base e no verso da peça (dupla colagem para formatos grandes);
- Assentamento das placas com espaçadores para garantir junta uniforme;
- Alinhamento e nivelamento contínuo durante o assentamento;
- Cura mínima conforme fabricante antes do rejuntamento;
- Aplicação do rejunte e limpeza final.

Observações técnicas:

- Deve ser respeitada a junta de dilatação estrutural do edifício;

- Em áreas externas ou sujeitas à variação térmica, prever juntas de movimentação.

b) Piso Vinílico (LVT, mantas ou réguas)

Aplicação: salas administrativas, escritórios, salas de reunião e ambientes internos secos, com foco em conforto acústico e facilidade de manutenção.

Materiais mínimos:

- Piso vinílico classe comercial;
- Adesivo específico recomendado pelo fabricante;
- Primer e massa autonivelante quando necessário.

Processo executivo:

- Regularização fina da base com massa autonivelante, se necessário;
- Limpeza rigorosa da superfície;
- Aplicação do primer e do adesivo conforme especificação;
- Assentamento das réguas ou mantas vinílicas conforme paginação;
- Pressionamento para garantir aderência uniforme;
- Cura do adesivo antes da liberação ao tráfego.

Observações técnicas:

- A base deve estar perfeitamente lisa e seca;
- Não é recomendado para áreas molhadas ou externas;
- Deve ser respeitada a aclimatação do material no local antes da instalação.

7.3 Execução Geral

- Compatibilização com rodapés, soleiras, ralos e transições entre ambientes;
- Proteção do piso após assentamento até a liberação final;
- Limpeza final com produtos compatíveis ao tipo de piso.

8. Forros e Divisórias

8.1 Preparação

- Verificação do pé-direito disponível, interferências (elétrica, climatização, dados, hidráulica) e nível do forro existente ou projetado;
- Marcação dos níveis com nível a laser ou mangueira de nível;
- Definição dos pontos de fixação da estrutura metálica no teto ou nas paredes, conforme o sistema adotado;
- Verificação da necessidade de acesso a registros, caixas de passagem e equipamentos (prevendo placas removíveis quando necessário).

8.2 Tipos de Forro e Processos Executivos

a) Forro em Drywall (placa de gesso acartonado)

Aplicação: áreas administrativas, salas, corredores e ambientes internos secos.

Processo executivo:

- Fixação de tirantes no teto estrutural;
- Montagem da estrutura metálica leve (perfil F530, canaletas e guias);
- Fixação das placas de gesso acartonado à estrutura;
- Tratamento de juntas com fita e massa própria;
- Lixamento e acabamento final.

Observações técnicas:

- Em áreas sujeitas à umidade (banheiros, copas, áreas técnicas), devem ser utilizadas placas resistentes à umidade (RU – verdes);
- Devem ser previstos alçapões ou placas removíveis para acesso às instalações.

b) Forro de Fibra Mineral (modular removível)

Aplicação: salas técnicas, ambientes corporativos, áreas com necessidade de acesso frequente às instalações (elétrica, dados, climatização).

Processo executivo:

- Fixação dos perfis metálicos suspensos (sistema T24 ou equivalente);
- Nivelamento da estrutura;
- Apoio das placas modulares de fibra mineral sobre a estrutura;

- Ajuste perimetral com cantoneiras nas paredes.

Observações técnicas:

- O sistema deve permitir fácil remoção das placas para manutenção das instalações;
- As placas devem possuir tratamento acústico e resistência mínima à umidade conforme especificação do fabricante.

c) Forro de Gesso Comum (moldado in loco ou placas coladas)

Aplicação: ambientes internos com função estética, sem necessidade frequente de acesso às instalações.

Processo executivo:

- Execução de estrutura de suporte (quando necessário);
- Fixação das placas ou moldagem do gesso no local;
- Regularização, lixamento e acabamento superficial.

Observações técnicas:

- Não recomendado para áreas úmidas;
- Deve ser previsto acesso alternativo às instalações quando houver necessidade futura de manutenção.

8.3 Execução Geral

- Montagem conforme especificação do sistema adotado;
- Garantia de nivelamento, alinhamento e esquadro;
- Vedação adequada nas bordas e juntas;
- Compatibilização com luminárias, grelhas de ar-condicionado, sprinklers e demais interferências.

9. Esquadrias

Preparação: verificação de vãos e prumo.

Execução: instalação, vedação perimetral e ajustes de funcionamento.

Aceitação: abertura/fechamento perfeito e vedação adequada.

10. Vidros

Preparação: limpeza e proteção dos caixilhos.

Execução: colocação, fixação e vedação dos vidros.

Aceitação: peças íntegras, sem folgas ou trincas.

11. Cobertura

Inclui:

- Substituição de telhas quebradas (cerâmica, fibrocimento ou metálica);
- Troca de ripas, caibros e linhas apodrecidos, empenados ou atacados por cupim;
- Tratamento da madeira remanescente com imunizante fungicida/inseticida;
- Reforço estrutural pontual, se necessário.

Materiais:

- Madeira seca, tratada em autoclave (classe de risco 2 ou 3);
- Telhas conforme padrão original;
- Parafusos galvanizados, rufos e mantas de vedação.

12. Impermeabilização

Preparação: limpeza e regularização da base.

Execução: aplicação do sistema impermeabilizante conforme fabricante.

Aceitação: teste de estanqueidade aprovado.

13. Pintura

Preparação: lixamento, limpeza e aplicação de fundo.

Execução: aplicação de demãos conforme especificação.

Aceitação: cobertura uniforme, sem manchas ou falhas.

14. Instalações Hidrossanitárias

Preparação: desligamento e drenagem das redes.

Execução: instalação de tubulações, conexões, louças e metais.

Aceitação: teste de estanqueidade e funcionamento.

15. Instalações Elétricas

Preparação: desligamento e identificação de circuitos.

Execução: passagem de cabos, instalação de dispositivos e testes.

Aceitação: funcionamento, identificação e aterramento corretos.

16. Cabeamento Estruturado

Preparação: definição de rotas e pontos.

Execução: lançamento de cabos, organização em racks e testes de certificação.

Aceitação: rede testada e documentada.

17. Climatização

Preparação: definição de cargas térmicas e pontos.

Execução: instalação de equipamentos, drenos e interligações.

Aceitação: funcionamento, vazões e drenagem corretos.

18. Combate a Incêndio

Preparação: verificação normativa.

Execução: instalação de equipamentos e sinalizações.

Aceitação: conformidade com o projeto aprovado.

19. Acessibilidade

Preparação: verificação de rotas acessíveis.

Execução: implantação de rampas, barras, sinalização e adequações.

Aceitação: conformidade com NBR 9050.

20. Urbanização Externa

Preparação: regularização do terreno.

Execução: execução de calçadas, drenagem, paisagismo e cercamentos.

Aceitação: estabilidade e acabamento adequado.

21. Limpeza Final

Execução: limpeza fina, retirada de resíduos e entrega do ambiente.

Aceitação: ambiente limpo, funcional e liberado para uso.

22. Serviços Emergenciais

Execução: atendimento imediato, contenção do problema e solução definitiva ou provisória segura.

Aceitação: eliminação do risco e registro técnico do atendimento.



Documento assinado digitalmente

LUCIANO PESSOA DA CRUZ

Data: 06/02/2026 09:44:35-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



investepiaui.com



investe.piaui

INVESTE PIAUÍ, Av. João XXIII, 2715 - 1º andar, São Cristovão - Teresina (PI), CEP: 64049-010.

MEMORIAL DESCRITIVO

1. OBJETO

O presente Memorial Descritivo tem por objeto subsidiar à contratação de empresa especializada na prestação de serviços, sob demanda, de manutenção corretiva e preventiva, reformas e ampliações prediais, por sistema de registro de preços, para atender as demandas da Investe Piauí e suas subsidiárias, PIT e ZPE.

Os serviços abrangem edificações administrativas, operacionais, técnicas e de apoio, de diferentes portes, padrões construtivos e estados de conservação.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- Todos os serviços deverão ser executados segundo estas Especificações Técnicas, bem como as especificações em Projeto, metodologia e materiais descritos nos projetos executivos ou determinado pelo fiscal responsável;
- Em casos especiais os critérios acima estabelecidos poderão ser alterados mediante prévio entendimento entre a Contratada e a Contratante, entendimento este cujas conclusões deverão ser expressas por escrito;
- O uso de material similar/equivalente, somente será permitido quando inexistir comprovadamente o material ou marcas previstas nas Especificações. Neste caso os materiais devem ser apresentados com antecedência à Fiscalização para a competente autorização, a qual será dada por escrito em Ofício ou no Livro de Ocorrências;
- Será sempre suposto que as Especificações Técnicas são de total conhecimento da empresa encarregada da construção;
- As informações contidas nestas Especificações Técnicas e as das Plantas do Projeto, abaixo relacionadas, complementam-se.

3. TIPOLOGIA E LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um projeto de manutenção de todas as edificações da Investe Piauí, ZPE e PIT, inicialmente nas cidades de Teresina e Parnaíba. As intervenções compreenderão a revisão e reparo das instalações elétricas, **hidrossanitárias**, reparos em **elementos estruturais e construtivos**, recuperação de **revestimentos e acabamentos**, adequações funcionais e operacionais das edificações. As edificações existentes são predominantemente compostas por **estruturas em concreto armado e alvenaria**, destinadas ao funcionamento das atividades administrativas, técnicas e operacionais das instituições.

O objetivo é garantir a conservação e o bom funcionamento dos imóveis, proporcionando um ambiente adequado para as atividades administrativas e operacionais da instituição.

4. MATERIAIS E MÉTODOS

4.1 Seleção de Materiais

A seleção de materiais destinados às atividades de manutenção deverá observar critérios técnicos rigorosos, visando garantir qualidade, durabilidade, desempenho e compatibilidade com os sistemas existentes.

Os materiais empregados deverão:

- possuir comprovação de qualidade e procedência
- atender às normas técnicas da ABNT aplicáveis
- ser provenientes de fabricantes reconhecidos no mercado
- apresentar desempenho igual ou superior aos materiais existentes nas edificações

Sempre que aplicável, deverão ser apresentados à fiscalização catálogos técnicos, fichas técnicas ou certificados de qualidade dos materiais propostos.

4.2 Levantamento Técnico

Antes da execução dos serviços deverá ser realizado levantamento técnico detalhado das condições atuais das edificações, com identificação de:

- patologias construtivas
- desgastes naturais dos materiais
- falhas em sistemas prediais
- necessidades de adequação funcional

Este diagnóstico técnico servirá de base para o planejamento das intervenções.

4.3 Planejamento da Execução

Com base no levantamento técnico será elaborado planejamento de execução dos serviços, contemplando:

- definição das áreas prioritárias de intervenção
- organização das etapas de execução
- compatibilização com o funcionamento das unidades
- elaboração de cronograma físico das atividades

4.4 Execução dos Serviços

Durante a execução das atividades deverão ser adotadas técnicas construtivas adequadas a cada tipo de intervenção, respeitando:

- normas técnicas vigentes
- boas práticas de engenharia
- procedimentos de segurança do trabalho
- orientações da fiscalização técnica

5. DIVERGÊNCIAS E INTERPRETAÇÃO DOS PROJETOS

Na ocorrência de divergências entre documentos técnicos deverão ser adotados os seguintes critérios de interpretação:

5.1 Divergência entre cotas e medidas em escala

Em caso de divergência entre cotas numéricas e medidas obtidas por escala, prevalecerão sempre as cotas numéricas indicadas nos desenhos.

5.2 Divergência entre escalas de desenhos

Em caso de divergência entre desenhos em diferentes escalas, prevalecerá o desenho executado em maior escala.

5.3 Omissões nas especificações

Em caso de omissão nas Especificações Técnicas, prevalecerá o disposto no Projeto Arquitetônico.

5.4 Divergência entre projeto e especificações

Em caso de divergência entre o Projeto Arquitetônico e as Especificações Técnicas, prevalecerão as Especificações Técnicas.

5.5 Informações presentes apenas nos desenhos

Quando determinada especificação constar no desenho e não estiver descrita nas especificações escritas, deverá ser considerada válida a informação constante no desenho.

5.6 Conferência em campo

Todas as medidas deverão ser verificadas em campo antes da execução dos serviços.

5.7 Dúvidas técnicas

Em caso de dúvidas ou inconsistências técnicas deverá ser consultada previamente a Fiscalização ou o responsável técnico pelo projeto.

6. NORMAS E REGULAMENTOS

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente as normas técnicas, legislações e regulamentos aplicáveis, garantindo a segurança, qualidade e conformidade legal das intervenções.

6.1 Normas Técnicas

Todos os serviços deverão atender às Normas Brasileiras – NBR da ABNT, aplicáveis aos sistemas construtivos e instalações prediais.

6.2 Legislação Aplicável

Os serviços deverão observar a legislação federal, estadual e municipal pertinente à:

- construção civil
- segurança do trabalho
- meio ambiente
- acessibilidade

6.3 Segurança do Trabalho

Serão observadas as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente aquelas relacionadas às atividades da construção civil.

6.4 Normas de Qualidade

Os materiais empregados e os serviços executados deverão atender aos padrões de qualidade exigidos pelas normas técnicas vigentes, garantindo desempenho e durabilidade adequados.

6.5 Normas de Acessibilidade

Sempre que aplicável, deverão ser observadas as diretrizes da ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

6.6 Habilitação Técnica

Todos os profissionais envolvidos na execução dos serviços deverão possuir registro nos respectivos conselhos profissionais, quando exigido por lei.

7. MEDIDAS DE SEGURANÇA

Durante a execução dos serviços deverão ser adotadas medidas rigorosas de segurança, visando garantir a integridade física dos trabalhadores e usuários das edificações.

7.1 Equipamentos de Proteção Individual

Todos os trabalhadores deverão utilizar Equipamentos de Proteção Individual – EPIs, adequados às atividades executadas.

7.2 Sinalização de Segurança

As áreas de intervenção deverão ser devidamente sinalizadas e isoladas, garantindo a segurança dos trabalhadores e usuários das edificações.

7.3 Procedimentos Operacionais

As atividades deverão seguir procedimentos operacionais seguros, minimizando riscos de acidentes durante a execução dos serviços.

7.4 Treinamento

Os trabalhadores deverão receber treinamento adequado em segurança do trabalho, incluindo orientação sobre riscos e procedimentos de prevenção.

7.5 Gestão de Resíduos

Os resíduos gerados durante os serviços deverão ser devidamente acondicionados, transportados e destinados, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

7.6 Atendimento a Emergências

Deverão estar disponíveis equipamentos de primeiros socorros e pessoal capacitado para atendimento em situações de emergência.

A fiscalização técnica acompanhará permanentemente a execução dos serviços, garantindo o cumprimento das medidas de segurança e das especificações técnicas estabelecidas.

Documento assinado digitalmente
 **LUCIANO PESSOA DA CRUZ**
Data: 13/03/2026 15:09:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>