



MEMORIAL DESCRIPTIVO

O presente documento tem como finalidade descrever os serviços listados no registro de preços para futura e eventual contratação de serviços de manutenção predial. Os serviços estão divididos em dois lotes, conforme segue:

1. REFORMA DE TELHADO

Orientações gerais do lote:

Os serviços de reforma de telhados deverão ser executados por equipe qualificada, observando as boas práticas de engenharia e as normas técnicas vigentes, garantindo a durabilidade, estanqueidade e segurança das estruturas reformadas. O descumprimento de qualquer exigência de segurança, técnica ou ambiental poderá implicar a paralisação imediata dos serviços, sem ônus para a Administração.

É obrigatória a utilização de EPIs por toda a equipe durante a sua permanência no canteiro de obras, de acordo com o tipo de atividade a ser realizada. Ainda, é obrigatório o atendimento da NR-35 (trabalho em altura) durante a execução dos serviços. Será de responsabilidade da contratada a sinalização da área, o isolamento do canteiro e a prevenção de riscos durante a execução.

É proibido o lançamento das telhas, calhas, rufos e demais objetos em queda livre, devendo ser utilizado sistema de içamento ou descida controlada por cordas ou equipamentos apropriados.

Todo o entulho gerado será acondicionado de forma segura e transportado para bota-fora licenciado, atendendo à legislação ambiental vigente. O transporte será feito em veículos adequados, com cobertura que impeça a dispersão do material durante o trajeto.

Item 1.1. Reforma de telhado com telha de fibrocimento, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

Para execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante toda a execução. A montagem e a desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, conforme a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção). Os andaimes deverão dispor de rodapés, guarda-corpos e travamentos, atendendo às normas de segurança.

A retirada das telhas será feita de forma manual e controlada, evitando danos à estrutura de suporte (caibros e ripas). As novas telhas de fibrocimento, espessura mínima de 6 mm, serão içadas utilizando equipamentos adequados, evitando danos ao material e acidentes. A instalação seguirá o alinhamento e o transpasse recomendados pelo fabricante, respeitando inclinação mínima e fixação adequada com parafusos ou pregos galvanizados com arruelas de vedação.

Item 1.2. Reforma de telhado com telha cerâmica, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

Para execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante toda a execução. A montagem e a desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, conforme a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção). Os andaimes deverão dispor de rodapés, guarda-corpos e travamentos, atendendo às normas de segurança.

Antes do início da instalação, deverá ser verificado e confirmado o tipo de telha cerâmica a ser utilizado, garantindo compatibilidade com o telhado existente e atendimento às especificações do projeto.

A retirada das telhas será feita de forma manual e controlada, evitando danos à estrutura de suporte (caibros e ripas). As novas telhas cerâmicas serão içadas utilizando equipamentos adequados, evitando danos ao material e acidentes. A instalação seguirá o alinhamento e o transpasse recomendados pelo fabricante, respeitando inclinação mínima e fixação adequada com parafusos ou pregos galvanizados com arruelas de vedação.

Item 1.3. Reforma de telhado com telha metálica, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

Para execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante toda a execução. A montagem e a desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, conforme a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção). Os andaimes deverão dispor de rodapés, guarda-corpos e travamentos, atendendo às normas de segurança.

A retirada das telhas será feita de forma manual e controlada, evitando danos à estrutura de suporte (caibros e ripas). As novas telhas de metálicas termoacústicas serão içadas utilizando equipamentos adequados, evitando danos ao material e acidentes. A instalação seguirá o alinhamento e o transpasse recomendados pelo fabricante, respeitando inclinação mínima e fixação adequada com parafusos ou pregos galvanizados com arruelas de vedação.

Item 1.4. Troca de calha, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

Para execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante toda a execução. A montagem e a desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, conforme a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção). Os andaimes deverão dispor de rodapés, guarda-corpos e travamentos, atendendo às normas de segurança.

Inicialmente, a contratada deverá realizar a conferência das dimensões, níveis e condições da estrutura de apoio, assegurando que estejam adequadas para o correto assentamento das novas calhas. As calhas existentes serão removidas manualmente, utilizando ferramentas apropriadas para evitar danos aos beirais, suportes e à estrutura do telhado. É vedado o lançamento do material em queda livre, devendo ser realizada a descida controlada dos resíduos.

As novas calhas deverão ser confeccionadas em chapa de aço galvanizado nº 24, com desenvolvimento de 50 cm, seguindo o projeto ou as dimensões definidas em vistoria prévia. A fixação será feita com parafusos ou rebites galvanizados, utilizando vedação adequada (massa de calafetar ou silicone próprio para telhados) para garantir a estanqueidade do sistema.

As emendas entre as peças deverão apresentar transpasse mínimo de 10 cm, com acabamento adequado para prevenir infiltrações. Por fim, deverá ser realizada a verificação do cimento, garantindo o fluxo correto da água pluvial em direção aos condutores e evitando pontos de acúmulo.

Item 1.5. Troca de capa de muro, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

Para execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares ou escadas adequadas, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante todas as etapas da obra. A montagem e desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, em conformidade com a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e NR-35 (Trabalho em Altura).

Antes do início das atividades, a contratada deverá realizar vistoria técnica para conferência das dimensões, alinhamento e condições da base do muro, assegurando que estejam adequadas para o correto assentamento da nova capa metálica.

A remoção da capa existente deverá ser feita manualmente, utilizando ferramentas apropriadas para evitar danos à estrutura do muro. É proibido o lançamento dos resíduos em queda livre, sendo necessária a descida controlada e acondicionamento em local adequado para posterior transporte.

A nova capa de muro deverá ser confeccionada em aço galvanizado, corte 33, atendendo às dimensões definidas em projeto ou vistoria prévia. A fixação deverá ser realizada com parafusos ou chumbadores galvanizados, aplicando massa de vedação ou silicone próprio para uso externo, garantindo a estanqueidade e a durabilidade da instalação.

As emendas entre peças deverão apresentar transpasse mínimo de 5 cm, com acabamento adequado para evitar infiltrações e garantir um encaixe firme e seguro. Após a instalação, será realizada limpeza da área de trabalho, recolhendo todo o entulho e material excedente.

Item 1.6. Troca de rufo, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

Para a execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares ou plataformas elevatórias, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante todas as etapas da obra. A montagem e desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, em conformidade com a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e NR-35 (Trabalho em Altura).

Antes do início das atividades, a contratada deverá realizar vistoria técnica para conferência das dimensões, alinhamento e condições da estrutura de apoio, assegurando que estejam adequadas para a instalação do novo rufo.

A remoção dos rufos existentes será feita de forma manual e controlada, utilizando ferramentas adequadas para evitar danos à alvenaria ou à estrutura do telhado. É proibido o lançamento do material em queda livre, devendo ser utilizada descida controlada ou acondicionamento imediato para transporte.

O novo rufo deverá ser confeccionado em chapa de aço galvanizado nº 24, com corte de 25 cm, respeitando as dimensões definidas em projeto ou vistoria prévia. A instalação deverá assegurar estanqueidade e correto direcionamento do escoamento das águas pluviais, prevenindo infiltrações.

A fixação será feita com parafusos ou rebites galvanizados, aplicando massa de vedação ou silicone próprio para uso externo nas juntas e pontos de fixação, garantindo durabilidade e eficiência. As emendas entre as peças deverão ter transpasse mínimo de 10 cm, com acabamento adequado para evitar falhas na vedação.

Item 1.7. Limpeza de calha, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços

Para execução dos serviços, serão utilizados andaimes metálicos tubulares ou escadas adequadas, devidamente dimensionados e ancorados, garantindo estabilidade e segurança durante todas as etapas do trabalho. A montagem e desmontagem deverão ser realizadas por equipe capacitada, conforme a NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção) e NR-35 (Trabalho em Altura).

Antes do início das atividades, a contratada deverá realizar vistoria técnica para identificação de obstruções, pontos de acúmulo de resíduos e condições estruturais da calha, assegurando a correta execução dos serviços.

A limpeza das calhas será realizada de forma manual, utilizando ferramentas e equipamentos adequados, garantindo a remoção de folhas, galhos, sedimentos e demais detritos acumulados, de modo a restabelecer o fluxo adequado das águas pluviais. Caso seja identificado material aderido ou de difícil remoção, poderá ser utilizada lavagem com jato de água pressurizada, desde que não comprometa a integridade da estrutura.

Item 1.8. Limpeza e impermeabilização de superfície com primer e manta asfáltica, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços

Antes do início, a contratada deverá realizar vistoria técnica para avaliar as condições da superfície a ser impermeabilizada, identificando eventuais irregularidades, fissuras ou danos que necessitem de reparos prévios, de modo a assegurar a eficiência do sistema de impermeabilização.

A limpeza da superfície será feita utilizando jato de alta pressão, removendo poeira, resíduos soltos, graxas, musgos ou qualquer material que possa comprometer a aderência do primer e da manta asfáltica. A área deverá ser deixada completamente seca antes da aplicação dos produtos.

Em seguida, será aplicada uma camada uniforme de primer asfáltico, utilizando rolo ou trincha, respeitando o tempo de cura indicado pelo fabricante, para garantir a correta preparação da base. Após a secagem do primer, será realizada a instalação da manta asfáltica com espessura de 4 mm, em uma única camada. A aplicação deverá ser feita por meio de aquecimento controlado com maçarico, assegurando a perfeita aderência da manta à base. As emendas entre mantas deverão apresentar transpasse mínimo de 10 cm, sendo devidamente soldadas e pressionadas para garantir total estanqueidade.

Finalizada a impermeabilização, deverá ser realizada inspeção visual e teste de estanqueidade, assegurando a ausência de falhas na aplicação.

2. REFORMA INTERNA E EXTERNA

Orientações gerais do lote:

Os serviços de reforma interna e externa das edificações deverão ser executados por equipe qualificada, observando as boas práticas de engenharia, as normas técnicas vigentes (NBRs aplicáveis) e garantindo durabilidade, estanqueidade e segurança das estruturas. O descumprimento de qualquer exigência de segurança, técnica ou ambiental poderá implicar a paralisação imediata dos serviços, sem ônus para a Administração.

É obrigatória a utilização de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) por toda a equipe durante a permanência no canteiro, de acordo com o tipo de atividade executada, bem como o atendimento às Normas Regulamentadoras (NRs) pertinentes. A contratada será responsável pela sinalização da área, isolamento do canteiro e prevenção de riscos durante a execução.

É proibido o lançamento de objetos em queda livre, devendo ser utilizado sistema de içamento ou descida controlada por cordas ou equipamentos apropriados. Todo entulho gerado deverá ser acondicionado de forma segura e transportado para bota-fora licenciado, em veículos adequados, com cobertura que impeça a dispersão de material, atendendo à legislação ambiental vigente.

2.1. Limpeza de superfícies (parede/teto) e pintura interna/externa com tinta acrílica premium, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços

Os serviços compreendem a preparação e pintura de paredes e tetos internos e externos, incluindo a limpeza das superfícies, remoção de poeira, gordura, mofo ou resíduos soltos, correção de imperfeições com massa corrida ou argamassa adequada e aplicação de fundo selador quando necessário. A pintura será executada com tinta acrílica premium em duas demãos, garantindo uniformidade e cobertura total. Durante a execução, deverão ser protegidos pisos, mobiliário, esquadrias e áreas adjacentes. Todo material descartável, como panos, fitas e restos de tinta, deverá ser acondicionado e destinado de acordo com a legislação ambiental vigente.

2.2. Reparo de revestimento cimentício em paredes/teto: demolição de reboco, limpeza, impermeabilização, refazimento de revestimento e pintura com fundo selador, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

O serviço compreende a recuperação completa do revestimento cimentício danificado em paredes e tetos. Inicialmente, realiza-se a demolição manual da argamassa comprometida, preservando as estruturas subjacentes, seguida de limpeza rigorosa da superfície com jato de alta pressão para remoção de poeira, partículas soltas e resíduos que prejudiquem a aderência do novo revestimento.

Após a completa secagem das superfícies, aplica-se impermeabilização com duas demãos de emulsão asfáltica, respeitando o intervalo de secagem entre demãos conforme especificação do fabricante. O reboco é refeito com argamassa preparada manualmente na proporção 1:2:8 (cimento:cal:areia), aplicado em espessura média de 17,5 mm, garantindo nivelamento, regularidade e aderência, de acordo com a NBR 13281 e demais normas técnicas pertinentes.

Após a cura mínima do revestimento, a superfície recebe uma demão de fundo selador acrílico, promovendo uniformidade e preparo adequado para pintura ou acabamento final.

Durante toda a execução, devem ser adotadas medidas de proteção das áreas adjacentes, isolamento do canteiro, utilização de EPIs conforme NR 18 e NR 6, e prevenção de riscos. Todos os resíduos, incluindo restos de reboco, argamassa e embalagens de material, devem ser acondicionados e transportados para destino licenciado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

2.3. Remoção de piso e assentamento de porcelanato, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

O serviço compreende a remoção manual do revestimento existente, garantindo preservação da base estrutural do piso. Após a demolição, a superfície será limpa de resíduos, poeira e partículas soltas, assegurando condições adequadas para o assentamento do novo revestimento.

O piso será executado com revestimento cerâmico do tipo porcelanato, dimensões 60x60 cm, retificado, liso e acetinado, cuja cor será definida pela fiscalização do contrato. O assentamento será realizado utilizando argamassa colante tipo AC III, aplicada de forma uniforme, seguindo técnicas que garantam nivelamento, alinhamento das juntas e aderência total ao substrato. Após a fixação do revestimento, será realizado o rejuntamento com material cimentício apropriado, respeitando as juntas de dilatação indicadas pelo fabricante.

Durante toda a execução, deverão ser adotadas medidas de proteção de áreas adjacentes, isolamento do canteiro, utilização de EPIs conforme NR 6 e NR 18, e prevenção de riscos. Todos os resíduos, incluindo restos de revestimento removido e embalagens de material, deverão ser acondicionados e transportados para destino licenciado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

2.4. Remoção e assentamento de revestimento cerâmico em paredes, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

O serviço compreende a demolição manual dos revestimentos cerâmicos existentes, preservando a integridade das superfícies de base. Após a remoção, as paredes serão limpas de resíduos, poeira e partículas soltas, garantindo condições adequadas para o assentamento do novo revestimento.

O novo revestimento será executado com placas cerâmicas esmaltadas, dimensões 33x45 cm, em cores claras, conforme definido pelo fiscal do contrato. O assentamento será realizado utilizando argamassa colante tipo AC I específica para cerâmicas, aplicada de maneira uniforme, assegurando nivelamento, alinhamento das juntas e perfeita aderência ao substrato. Em seguida, será realizado o rejuntamento com material cimentício apropriado, respeitando as juntas de dilatação e largura indicadas pelo fabricante.

Durante toda a execução, deverão ser adotadas medidas de proteção das áreas adjacentes, isolamento do canteiro, utilização de EPIs conforme NR 6 e NR 18, e prevenção de riscos. Todos os resíduos, incluindo revestimentos removidos e embalagens de material, deverão ser acondicionados e transportados para destino licenciado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

2.5. Lixamento e pintura de esquadria metálica, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços, conforme memorial descritivo dos serviços

O serviço compreende o lixamento manual das superfícies metálicas existentes em portas, janelas, grades e demais esquadrias, removendo oxidações, sujeira, ferrugem superficial e imperfeições que comprometam a aderência da pintura. Após o lixamento, as superfícies receberão uma demão de tinta alquídica de fundo (zarcão), aplicada de forma uniforme para proteção anticorrosiva.

Em seguida, será aplicada pintura de acabamento com duas demãos de tinta alquídica esmalte sintético acetinado, garantindo uniformidade, brilho e resistência às intempéries. Durante toda a execução, deverão ser adotadas medidas de proteção das áreas adjacentes, isolamento do canteiro, utilização de EPIs conforme NR 6 e NR 18, e prevenção de riscos.

2.6. Troca de vidro em esquadria metálica/madeira, incluindo material e mão de obra, conforme memorial descritivo dos serviços

O serviço compreende a substituição de vidros danificados em esquadrias metálicas ou de madeira, garantindo a integridade estrutural e estética das peças. Os vidros a serem instalados serão lisos, incolores, com espessura de 6 mm, devidamente fixados utilizando perfil de borracha EPDM maciço, assegurando estanqueidade, segurança e acomodação adequada da peça. Nos cantos das esquadrias, será aplicada fita de papel reforçada com lâmina de metal, conforme especificação do SINAPI, para proteção e reforço das extremidades durante e após a instalação.

Durante a execução, deverão ser adotadas medidas de proteção das áreas adjacentes, isolamento do canteiro e utilização de EPIs conforme NR 6 e NR 18, prevenindo riscos de acidentes. Todo o material removido, incluindo vidros quebrados, fitas de proteção e embalagens, deverá ser acondicionado e transportado para destino licenciado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

2.7. Remoção e assentamento de rodapé cerâmico, incluindo material, mão de obra e destinação dos resíduos, conforme memorial descritivo dos serviços

O serviço compreende a demolição manual do rodapé existente e o assentamento de novo rodapé em porcelanato retificado, com altura de 7 cm, a ser confeccionado in loco a partir de peças do piso 60x60 previamente assentado, garantindo uniformidade estética. O assentamento será realizado com argamassa colante AC III, adequada para porcelanato, seguindo as juntas de dilatação do piso existente, e utilizando rejunte compatível, assegurando aderência, nivelamento e acabamento uniforme.

Durante a execução, deverão ser adotadas medidas de proteção das áreas adjacentes e utilização de EPIs conforme NR 6 e NR 18, prevenindo acidentes. Todo o material removido, incluindo rodapés demolidos e resíduos de argamassa, deverá ser acondicionado e transportado para destino licenciado, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

Montenegro, 25 de setembro de 2025.

Valéria Wollmann
Arq. e Urb. – CAU A195685-0
Assessora Especial SMED e SMGEP