

AUDITORIA PREDIAL



Todos os edifícios, sejam comerciais, escritórios, industriais ou residenciais, exigirão algum nível de manutenção contínua e, na maioria dos casos, a manutenção predial e de equipamentos é terceirizada.

Desse modo, as auditorias de manutenção são realizadas para avaliar a eficácia do gerenciamento de ativos e manutenção da edificação em relação às melhores práticas e os níveis de serviço estabelecidos em contrato.

Por meio da auditoria também é possível verificar se os serviços, instalações e equipamentos continuam a operar em seus níveis ideais de capacidade e atendam aos requisitos estatutários, padrões de saúde e segurança.

Trabalhando em nome do cliente (proprietário ou responsável pelo edifício), a auditoria de manutenção não apenas fornece segurança, mas também ajuda a destacar quaisquer riscos potenciais e faz recomendações que muitas vezes podem levar a melhorias significativas de longo prazo e economias financeiras.

Realizar uma **auditoria predial** é um método de prevenção contra possíveis danos, agravos e deterioração precoce do empreendimento. Quanto mais cedo você puder identificar as patologias e anormalidades do seu empreendimento, melhores resultados obterá com manutenção, reformas, segurança e vida útil do empreendimento. Desta forma uma **auditoria predial**, traz segurança e redução de custos a longo prazo.

POR QUE REALIZAR UMA AUDITORIA PREDIAL

- Como está seu empreendimento dentre as áreas da engenharia ?
- Quando foi a última vez que fez uma auditoria predial em seu empreendimento?
- Você ainda não fez uma auditoria em seu empreendimento?

Em sua auditoria predial, será realizado um check up do empreendimento, identificando as conformidades e não conformidades de todas as instalações do empreendimento frente aos requisitos legais, normas técnicas vigentes, legislações de âmbito federal, estadual e municipal. Identificando possíveis desvios ao atendimento e suas sanções penais.

Na auditoria predial, se faz um mapeamento total do empreendimento, envolvendo todas as engenharias (Civil, Elétrica e Mecânica) em 17 disciplinas distintas (Civil, Instalações Hidrossanitárias, Comunicação Visual e Acessibilidade, Sistemas de Detecção Proteção e Combate a Incêndios, Ar Condicionado e Climatização, Instalações Elétricas, Análise Termográfica, Grupo Geradores, Automação Predial, Telefonia e CFTV, Sistemas de Proteção contra Descargas Atmosféricas, Elevadores, Escadas Rolante, Instalações de Gás, Insumos e Documentação técnica).

O que geralmente inclui uma auditoria de manutenção predial?

Uma auditoria de manutenção predial varia e depende do tipo de edifício e seu uso. Os contratos de manutenção são tipicamente de longo prazo, razão pela qual é importante ter auditorias independentes.

Uma auditoria de manutenção predial geralmente inclui (mas não se limita a) os seguintes tipos de revisões:

Dados:

- Contrato de manutenção; entregas e KPI's;
- Registro de ativos;
- Registros de manutenção; frequência, ações, correções;
- Certificações necessárias.

Ativos:

- Status e desempenho dos equipamentos da planta e sistemas de gerenciamento;
- Equipamentos de segurança e proteção;
- Conformidade das normas de trabalho;
- Conformidade dos ativos e sistemas da planta;
- Frequência e resultados dos testes.

Gestão:

- Avaliação de pessoal; organização da equipe, responsabilidades, habilidades, conhecimento;
- Registros de trabalhos de manutenção aprovados;
- Planejamento e programação de obras de manutenção;
- Verificação de sistemas anti-incêndio e pânico;
- Procedimentos de emergência, primeiros socorros e evacuação;
- Procedimentos e gestão da qualidade;
- Avaliação de KPI's;
- Registros de testes e correções do sistema;
- Procedimentos de reclamações ou preocupações.

De modo geral, as auditorias de manutenção predial são adaptadas às necessidades do edifício e seus usos. Cada auditoria deve fornecer aos clientes uma avaliação completa de todos os ativos vitais e padrões de trabalhos de manutenção, juntamente com recomendações pertinentes para melhorias futuras.

Quais são os tipos de auditorias de manutenção?

Existem três tipos de auditorias de manutenção. São elas:

Auditorias obrigatórias : Este tipo de auditoria é exigido por lei e aplicável em alguns segmentos, como farmacêuticos e hospitalares. Exemplo disso é a RDC Nº 67, que exige a auditoria para a verificação de boas práticas na manutenção do local para garantir a segurança dos trabalhadores e pacientes e a integridade dos insumos.

Auditorias voluntárias : Uma auditoria voluntária é uma forma de uma empresa ter a liberdade de concluir auditorias que não são obrigatórias e são usadas para obter a certificação que oferece às organizações uma vantagem sobre a concorrência.

Por exemplo, algumas certificações de segurança alimentar na indústria alimentícia são voluntárias. Ao se submeter à auditoria, a organização comprova seu compromisso em atender às melhores práticas atuais do setor.

Auditoria de manutenção : Uma auditoria de manutenção costuma ser adotada internamente como estratégia de melhoria contínua.

É importante fazer isso regularmente, pois ajuda as empresas a avaliar se a estrutura do local e os equipamentos são eficazes, dando a oportunidade de corrigir quaisquer problemas que encontrarem.