

GUIA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA CONDOMINIAL DOS MATERIAIS E SISTEMAS PESADOS
 SEGUNDO NBR 5674 - Regulamenta, define e obriga a Manutenção Predial, sob pena de Perda das Garantias
 estipuladas no Código Civil e Código de Defesa do Consumidor.

**DEVE SER MANTIDO UM LIVRO DE REGISTRO DAS MANUTENÇÕES NO CONCOMÍNIO E UMA CÓPIA DAS
 ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELOS SERVIÇOS EXECUTADOS.**

| PERIODICIDADE RECOMENDADA | ITEM A SER CONSERVADO E/OU REVISADO | RECOMENDA-SE CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM EMPRESA ESPECIALIZADA |
|----------------------------|--|---|
| SEMANAL (a cada 07 dias) | GERADOR: VERIFICAÇÃO DO NÍVEL DO ÓLEO, DESOBSTRUÇÃO DAS ENTRADAS E SAÍDAS DE VENTILAÇÃO. | Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio, em acordo com ordem do síndico. |
| QUINZENAL (a cada 15 dias) | ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA: efetuar teste do sistema por 15 minutos, verificando se há lâmpadas queimadas ou problemas na bateria. | Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio, em acordo com ordem do síndico. |
| | GERADOR: efetuar teste do sistema por 15 minutos. | Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio, em acordo com ordem do síndico. |
| MENSAL (30 em 30 dias) | ELEVADORES | SIM , preferencialmente com o próprio fabricante do equipamento. |
| | SISTEMA DE CÂMERAS E CIRCUITO INTERNO DE IMAGENS E SEGURANÇA ELETRÔNICA DE ACESSO. | SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços, preferencialmente a empresa responsável pela instalação do software ou que trabalhe com o mesmo. |
| | AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES DE GARAGEM | SIM , preferencialmente com o próprio fabricante do equipamento. |
| | LIMPEZA DOS RALOS DE ESGOTO PLUVIAL, especialmente em temporadas de chuvas e ventos fortes. <i>Incluindo:</i> Ralos de garagens, ralos sob decks de madeira, ralos de terraços em geral e ralos dos pavimentos de Reservatórios de Água. <i>Lembrete:</i> os ralos de terraço possuem manta asfáltica de proteção contra infiltrações que não podem ser retiradas. | Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio. Sempre tendo o cuidado de não usar objetos perfuro-cortantes ou produtos químicos corrosivos para tal. |
| | JARDIM: manutenção e combate a ervas daninhas e pragas, Corte/poda da grama ou vegetação rasteira. | Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio, em acordo com ordem do síndico. |

Documento entregue em ___/___/_____. Visto do Adquirente: _____

| | | |
|---------------------------|--|---|
| | <p>VENTILADOR DE PRESSÃO DA ESCADA: ligar por 15 minutos, alternando os ventiladores.</p> <p>ALARME DE INCÊNDIO: ligar por 01 minuto, isto será condição para o funcionamento dos ventiladores.</p> | <p>Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio, em acordo com ordem do síndico, desde que tenha sido treinado pelo próprio fabricante do equipamento.</p> |
| BIMESTRAL (60 em 60 dias) | <p>REVISÃO DO FUNCIONAMENTO DAS MOTO-BOMBAS e PRESSURIZADORES.</p> | <p>SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços.</p> |
| | <p>LIMPEZA DOS PEITORIS DE JANELAS. A remoção dos resíduos da poluição depositada nos peitoris de todas as aberturas do edifício evita que esta sujeira escorra pela fachada nos dias de chuva. (Podendo ser executada individualmente dentro das unidades, durante sua faxina periódica) Isto prolonga muito a beleza dos revestimentos e rejuntas de fachadas.</p> | <p>Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio ou da economia particular. Sempre tendo o cuidado de não usar objetos perfuro-cortantes ou produtos químicos corrosivos para tal.</p> |
| | <p>LIMPEZA DOS FORROS DE GESSO/ALUMÍNIO. Alguns pontos dos forros expostos à umidade ou intempéries podem apresentar bolor. A remoção destas manchas com uma solução de água sanitária diluída em água prolonga a vida útil da pintura. (Podendo ser executada também individualmente dentro das unidades, durante sua faxina periódica)</p> | <p>Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio ou da economia particular.</p> |
| | <p>LIMPEZA DAS GARAGENS. A remoção adequada da poluição, gerada pelos gases veiculares, depositada no piso, bem como das tubulações, luminárias e demais equipamentos expostos prolonga a beleza e a vida útil da pintura das garagens.</p> | <p>Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio. Não há necessidade de usar lava-jato, que pode danificar as superfícies. Pode ser feita com vassourão e spray de água pura burrifada. Sempre tendo o cuidado de não usar produtos químicos corrosivos para tal.</p> |
| | <p>REVISÃO DOS REJUNTES E ASSENTAMENTO DAS PEDRAS NATURAIS E DOS REVESTIMENTOS CERÂMICOS EXPOSTOS AO TEMPO. <i>Lembrete: a reaplicação de Hidrorepelente nas pedras naturais brutas (não polidas), bem como a boa conservação de seus rejuntas, conserva sua ancoragem no emboço e previne seu desprendimento.</i></p> | <p>Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio.</p> |
| | <p>LIMPEZA DAS CALHAS, BOCAIS E ALGEROZES DE TODOS OS TELHADOS E CAPEAMENTOS DE MUROS E PLATIBANDAS <i>Incluindo:</i> Verificação do estado geral das telhas e clarabóias, substituindo sempre as peças danificadas.</p> | <p>Pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio. Sempre tendo o cuidado de o funcionário estar utilizando todo o equipamento de segurança pessoal necessário para tal.</p> |
| | <p>LIMPEZA DOS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA E REVISÃO DE SEU ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO INTERNA E EXTERNA.</p> | <p>SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços.</p> |

Documento entregue em ___/___/_____. Visto do Adquirente:_____

| | | |
|---|--|--|
| SEMESTRAL (06 em 06 meses) | <i>Incluindo:</i> Verificação do estado geral da fibra, dos cabos de fixação, das flanges, dos tubos e das conexões hidráulicos. Substituindo ou reparando sempre as peças danificadas. | |
| | LIMPEZA DOS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA PLUVIAL – TANQUES DE CONTENÇÃO URBANA. (Quando houver este equipamento no edifício). <i>Incluindo:</i> Verificação do estado geral da impermeabilização, dos tubos e das conexões hidráulicos. Substituindo ou reparando sempre as peças danificadas. | SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços. |
| | REVISÃO DAS BOMBAS DE RECALQUE DOS RESERVATÓRIOS, REVISÃO DAS BOMBAS DE PRESSURIZAÇÃO DAS REDES DE INCÊNDIO. REVISÃO DAS BOMBAS DE RECALQUE DOS DRENOS E POÇOS DOS ELEVADORES. | SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços que mantêm vínculo com múltiplos fabricantes. |
| | REVISÃO DOS MOTORES DOS PORTÕES ELETRÔNICOS DE GARAGENS. | SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços. |
| | REVISÃO DOS GERADORES E SEUS TANQUES DE COMBUSTÍVEIS. (Quando houver este equipamento no edifício). | SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços que mantêm vínculo com múltiplos fabricantes. |
| | REVISÃO DE TODO O EQUIPAMENTO E SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO <i>Incluindo:</i> Validade dos extintores de incêndio, validade e carga das baterias de alarme e iluminação e emergência, estado de conservação das tubulações aparentes (desde o reservatório), das mangueiras, esguichos e registros. | SIM. Existem inúmeras empresas especializadas nestes serviços. |
| | ANUAL (a cada 12 meses) | REVISÃO DOS TRILHOS, ROLDANAS, BORRACHAS, BRAÇOS E FECHOS DE PORTAS E JANELAS. Necessário apenas quando apresentarem deficiência no funcionamento. |
| REVISÃO DE PINTURA E CONSERVAÇÃO NAS ESTRUTURAS METÁLICAS: DOS TELHADOS; TAMPAS; ALÇAPÕES; GRADES; PORTÕES; VENEZIANAS E CAPAS DE CHAMINÉS; ESCADAS; CORRIMÃOS. <i>Incluindo:</i> Repintura e revisão das peças expostas ou não ao tempo, estado de conservação contra corrosão, estado de conservação e solidez das fixações. | | SIM. Existem inúmeras empresas ou particulares especializados nestes serviços. Mas pode ser efetuada por funcionário do próprio condomínio, se bem qualificado para tal. |
| REVISÃO DAS JUNTAS DE DILATAÇÃO ENTRE MATERIAIS E SILICONE DE VEDAÇÃO DAS ABERTURAS <i>Incluindo:</i> Substituir trechos danificados. | | SIM. Existem inúmeras empresas ou particulares especializados nestes serviços. |
| DECKS DE MADEIRA: lixar levemente e reaplicar o verniz em toda a superfície. A cada 03 anos, remover completamente o verniz e reaplicar. | | SIM. Existem inúmeras empresas ou particulares especializados nestes serviços. |
| SPDA (SISTEMA DE PARRAIOS): verificação visual do sistema. | | SIM , preferencialmente com o próprio fabricante do equipamento. |
| RECARGA DE EXTINTORES | | SIM. Existem inúmeras empresas ou particulares especializados nestes serviços. |
| TRIENAL (a cada 36 meses) | REVISÃO DE PINTURA PVA, ACRÍLICA OU ESMALTE, NOS FORROS, PAREDES, MUROS E ESQUADRIAS DE MADEIRA EM | SIM. Existem inúmeras empresas ou particulares especializados |

Documento entregue em ___/___/_____. Visto do Adquirente: _____

| | | |
|--|--|--|
| | GERAL. | nestes serviços. |
| | LAVAGEM DAS FACHADAS CERÂMICAS COM REVISÃO DE TODO REJUNTAMENTO E DILATAÇÕES | SIM. Existem inúmeras empresas ou particulares especializados nestes serviços. |

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. A relação com os contatos dos fornecedores dos materiais e serviços utilizados na obra está no Manual do Proprietário, entregue aos proprietários no ato de entrega das chaves dos imóveis.
 2. Ler sempre o *Manual do Proprietário* e cumprir suas recomendações.
 3. Quando escolher o seguro de Cobertura Condominial, lembrar de incluir itens específicos tais como: danos elétricos, danos a elevadores, rompimentos de caixas de água, alagamentos nas áreas de uso comum, catástrofes naturais (tempestades e vendavais) etc.
 4. Recomendar que cada unidade faça seu seguro particular preventivo.
 5. Não permitir que prestadores de serviços estranhos interfiram nas instalações elétricas, hidrossanitárias e de comunicações nas áreas condominiais sem o acompanhamento de um responsável pelo condomínio
 6. Manter os disjuntores do quadro geral, correspondentes às baterias de incêndio e bombas de recalque SEMPRE ligados, sob pena destes equipamentos falharem na ocasião de um sinistro.
 7. O uso de **LAVA-JATOS** é sumariamente **DESACONSELHADO** para a limpeza predial de qualquer espécie. Este equipamento remove rejuntas e películas superficiais protetoras dos materiais, danificando e comprometendo sua integridade individual e/ou integrante de algum sistema.
- 8. A manutenção dos equipamentos de Prevenção Contra Incêndio é de sumarássima importância e de inteira responsabilidade do condomínio, ficando tanto a construtora, como a Responsável Técnica pelo Plano Executado, isentas desta responsabilidade. O PPCI tem seu prazo de validade especificado no Alvará do Corpo de Bombeiros e deve ser sempre revalidado.**

Documento entregue em ___/___/_____. Visto do Adquirente:_____