

PROGRAMA DE MANUTENÇÕES PREVENTIVAS E INSPEÇÕES

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
DIARIAMENTE		
Jardins	Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde, inclusive as folhas.	Equipe de manutenção local
SEMANALMENTE		
Ar-condicionado	Ligue o sistema	Equipe de manutenção local
Churrasqueira	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
Instalação e equipamentos de prevenção e combate a incêndio	Verifique o nível dos reservatórios e o funcionamento das torneiras de boia e a chave da boia para controle do nível	Equipe de manutenção local
Instalação hidráulica	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível.	Equipe de manutenção local
Sistema de pressurização da escada	Verifique o funcionamento dos ventiladores do sistema de pressurização das escadas de incêndio	Equipe de manutenção local
QUINZENALMENTE		
Instalação hidráulica	Utilizar e limpar as bombas de recalque, alternando seu funcionamento	Equipe de manutenção local
MENSALMENTE		
Ar-condicionado	Realize limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização. Essa manutenção pode ser realizada em período inferior ao estabelecido, caso necessário. Verifique todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providencie os reparos necessários.	Equipe de manutenção local
Automação residencial	Verifique o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
Exaustão mecânica	Realize a manutenção dos ventiladores que compõem o sistema de exaustão	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Iluminação de emergência	Faça o teste de funcionamento do sistema por uma hora	Equipe de manutenção local

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
MENSALMENTE		
Instalação de interfonia	Verifique o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
Instalação de telefonia	Verifique o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
Instalação e equipamentos de prevenção e combate a incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema.	Equipe de manutenção local
	Acionar a bomba de incêndio por meio de dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da campainha de seguros do edifício ou do projeto específico de instalações.	
Instalação hidráulica	Verifique e limpe os ralos e grelhas das águas pluviais e calhas	Equipe de manutenção local
Jardins	Executar a manutenção do jardim e jardineiras.	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
	Cortar a grama.	
Portas corta-fogo	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo.	Equipe de manutenção local
Revestimento de pedras naturais	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granitos, etc.), verificar e, se necessário, encerar.	Equipe de manutenção local
	Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior, para manter uma camada protetora.	
Sistema de pressurização da escada	Alterne os ventiladores, por meio de chave comutadora, para que não haja desgaste	Equipe de manutenção local
	Faça manutenção preventiva nos ventiladores que compõem o sistema de pressurização da escada	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Sistema de segurança	Verifique o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
TRIMESTRALMENTE		
Esquadria de alumínio	Efetue limpeza das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
Jardins	Limpe os ralos dos jardins sobre lajes, retirando raízes que possam ter invadido a área do tubo.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Portas corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir seu perfeito funcionamento.	Equipe de manutenção local
	Verificar abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário, fazer regulagem, chamar empresa especializada.	
Vidros	Efetue limpeza dos vidros	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
QUADRIMESTRALMENTE		
Jardins	Os jardins devem ser adubados	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
SEMESTRALMENTE		
Automação residencial	Realize vistoria completa no sistema instalado, realizando as manutenções necessárias.	Empresa capacitada/ empresa especializada
Churrasqueira	Verifique os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providencie os reparos necessários	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Esquadria e peças metálicas	Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários.	Empresa capacitada/ empresa especializada
Instalação de interfonia	Realize vistoria completa no sistema instalado, realizando as manutenções necessárias	Empresa capacitada/ empresa especializada
Instalação de telefonia	Realize vistoria completa no sistema instalado, realizando as manutenções necessárias	Empresa capacitada/ empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
SEMESTRALMENTE		
Instalação e equipamentos de prevenção e combate a incêndio	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta.	Equipe de manutenção local
	Abrir e fechar completamente os registros do subsolo e cobertura (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de manobra.	
	Efetuar manutenção na bomba de incêndio.	Empresa especializada
Instalação elétrica	Teste o disjuntor DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local
Instalação hidráulica	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras.	Equipe de manutenção local
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada.	
	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta.	
	Abrir e fechar completamente os registros do subsolo e cobertura (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de manobra.	
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga.	Empresa especializada
	Limpar os arejadores (bicos removíveis) das torneiras.	
	Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável.	
	Limpar os reservatórios e fornecer atestados de potabilidade.	
Portas corta-fogo	Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes necessário.	Empresa capacitada/ empresa especializada
Sistema de segurança	Realize vistoria completa no sistema	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
ANUALMENTE		
Ancoragem	Inspeção todos os componentes do sistema para sinais de danos, desgaste, deformações, deteriorações, rachaduras e corrosão	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verifique se existem componentes faltando, com defeito ou com partes danificadas. Em caso de dúvida, não utilize o sistema	
	Inspeção o cabo e tecidos	
Esquadria de alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas de vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas.	
	Verificar nas janelas máximo-ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuários e de terceiros.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Esquadria de madeira e ferragens	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação.	
Esquadria e peças metálicas	Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a vedação.	
Fachada	Inspeção e revise o mastique das juntas de dilatação da estrutura	Empresa capacitada/ empresa especializada
Forro de gesso	Repinte os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
ANUALMENTE		
Impermeabilização	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de bandeiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Inspeccionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza.	
	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	
Instalação elétrica	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções.	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição.	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz outros).	
Instalação hidráulica	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica.	Equipe de manutenção local
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	
	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar a limpeza e regulagem, conforme legislação vigente.	Empresa capacitada
Jardins	Verifique as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Junta de dilatação	Verifique visual e tátilmente o material das juntas, verificando a presença de bolhas, fissuras ou o ressecamento do produto. Caso necessário, reconstitua	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Piso cimentado/ piso acabado em concreto/ contrapiso	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessários, reaplicar maístique e substituir a junta elastomérica.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
ANUALMENTE		
Rejuntas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos, onde houver.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Revestimento cerâmico interno	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções, a fim de manter a estanqueidade do sistema.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	
Revestimento cerâmico externo	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos, etc.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos.	
Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas.	Empresa capacitada/ empresa especializada
Revestimentos de pedras	Verificar a calafetação dos rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos, etc.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação do especialista.	
Sistema de pressurização da escada	Faça manutenção em todo o sistema	Empresa especializada
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente.	Empresa especializada
	Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosférica agressiva, inspeções completas, conforme norma ABNT NBR 5419:2015.	
Vedações flexíveis	Inspeccionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro e bordas das banheiras.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
ANUALMENTE		
Vidros	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	Empresa especializada
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
BIENALMENTE		
Fachada	Lave a pintura texturizada das fachadas	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Revise e inspecione da fachada	Empresa especializada
Forro de gesso	Revise a pintura das áreas secas e, se necessário, repinte-as	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Instalação elétrica	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz, entre outros).	Empresa capacitada/ empresa especializada
Pinturas	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repinta-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada/ empresa especializada
Revestimentos de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repinta-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada/ empresa especializada
Vedações flexíveis	Inspeccionar e, se necessário, completar o rejuntamento com maíque. Isso é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
TRIANALMENTE		
Esquadria de madeira e ferragens	No caso das esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto da tinta especificada no manual.	Empresa especializada
	No caso das esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e a reaplicação do verniz.	
Fachada	Deve ser realizada repintura das fachadas	Empresa especializada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
TRIANALMENTE		
Forro de gesso	Repinte a paredes e tetos de áreas secas	Empresa especializada
Pinturas	Repintar paredes e tetos de áreas secas.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintadas, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Revestimento cerâmico e pedras naturais	É recomendada a lavagem das paredes externas	Empresa especializada
Revestimentos de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar paredes e tetos de áreas secas.	Empresa capacitada/ empresa especializada
QUINQUENALMENTE		
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Para estruturas residenciais - Inspeções completas conforme a norma ABNT NBR 5419:2015.	Empresa especializada
PERIODICAMENTE		
Acessos e acessibilidade	Realize limpeza das áreas de circulação e acesso	Equipe de manutenção local
Aço inoxidável	Realize a limpeza	Equipe de manutenção local
Depósito de lixo	Limpeza do depósito de lixo	Equipe de manutenção local
Espelho	Realize a limpeza	Equipe de manutenção local
	Realize as manutenções e inspeções conforme as instruções do fornecedor	
Fitness	Realize as manutenções e inspeções dos equipamentos conforme as instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada

EQUIPAMENTO/ SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
PERIODICAMENTE		
Garagem	Realize limpeza sempre que necessário	Equipe de manutenção local
Instalação hidráulica	Realizar limpeza nos desvios de prumadas de hidráulica no pavimento térreo e subsolo.	Equipe de manutenção local
Jardins	Inspeção o funcionamento da drenagem de jardins, evitando a compactação da terra para que se promova a percolação da água.	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado
Louças e metais sanitários	Limpeza sempre que necessário	Equipe de manutenção local
	Realize as manutenções e inspeções conforme as instruções do fornecedor	
Piso vinílico	Limpeza sempre que necessário	Equipe de manutenção local
	Realize as manutenções e inspeções conforme as instruções do fornecedor	