

MANUTENÇÕES GERAIS EM CONDOMÍNIOS

| ÁREA/MEDIDA | ITEM | TIPO DE SERVIÇO | PERIODICIDADE | REFERÊNCIA | FORMA DE EXECUÇÃO | |
|---|--|---|---|-------------------------------------|--|---|
| PREVENÇÃO | Extintores | Recarga - Nível II | Anual | ABNT NBR 12962 | Pessoal habilitado | |
| | | Teste hidrostático - Nível III (vistoria) | A cada 5 anos | ABNT NBR 13485 | Pessoal habilitado | |
| | Mangueiras de incêndio | Inspeção | Semestral | ABNT NBR 12779 | Empresa capacitada | |
| | | Manutenção/Ensaio hidrostático | Anual | | | |
| | Sistemas de detecção e alarmes de incêndio | Ensaio funcional dos acionadores, avisadores manuais, sistemas automáticos de combate a incêndio e painéis repetidores. | Trimestral | ABNT NBR 17240/2010 | Técnico habilitado | |
| | Sprinklers | Inspeção | Semestral | Recomendação | Técnico habilitado | ABNT NBR 10.897/2014 - somente para venda. |
| | Iluminação de emergência | Inspeção das lâmpadas | Mensal | ABNT NBR 10898 | Funcionário capacitado | |
| Verificação do estado de carga das baterias - Testar por 1h | | Semestral | ABNT NBR 10898 | Técnico habilitado | | |
| Escada pressurizada | Inspeção no compressor | De acordo c/ fabricante | Bombeiros | Empresa capacitada | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. | |
| GÁS CENTRAL | Teste de estanqueidade (rede) | Laudo estanqueidade | Anual | ABNT NBR 15526 | Empresa capacitada | |
| | Estanqueidade AP | Teste dentro das unidades | A cada 3 a 5 anos | ABNT NBR 15526 | Empresa capacitada | |
| CAIXAS D'ÁGUA | Caixa | Limpeza das caixas | Semestral | Portaria RS/SES nº 1237/2014 | Empresa ou técnico registrado | Mínimo 1 vez por ano. |
| | Impermeabilização | Inspeção | Semestral | Norma técnica 2/07 | | |
| RELEVANTE | LTIP | Laudo técnico de inspeção predial | A cada 5 anos | Decreto 18.574, fev/2014 | Profissional habilitado | |
| | PPCI | Plano de prevenção contra incêndio | Anual | Lei comp. 14376/2013 | Empresa capacitada | |
| | APPCI | Alvará de prevenção e proteção contra incêndio | Anual | Lei comp. 14376/2013 | | |
| | Seguro | Cobertura contra sinistro | Anual | CC art. 1.346 | Empresa capacitada | |
| | Marquises | Laudo técnico | A cada 3 anos | Decreto 9425/89 | Profissional habilitado | |
| | Caldeira | Inspeção geral | Mensal | Recomendação | Empresa capacitada | Recomendação da empresa que presta o serviço. |
| | PISCINA | Filtros | Troca filtros | A cada 2 anos | Fabricante | Profissional habilitado |
| Bombas | | Revisão | Semestral | Recomendação | Profissional habilitado | |
| Água | | Controle/Análise | Mensal | Site da prefeitura | Profissional habilitado | |
| Areia | | Troca de areia | A cada 2 anos | Fabricante | Empresa capacitada | Vai depender do uso e tratamento da água (se feito corretamente pode aumentar o tempo de vida). |
| ÁREAS COMUNS | Calhas | Limpeza das calhas | Semestral | Recomendação | Profissional habilitado | |
| | | Caixas de gordura | Limpeza | Semestral | Recomendação | Profissional habilitado |
| | SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas) | Verificação visual das condições do AP, aterramento; medição ôhmica (resistência do metal) | Anual | NRB 5419 | Empresa capacitada | |
| | | Limpeza | A cada 5 anos | | | |
| | Dedetização | Dedetização e desratização | Semestral | Recomendação | Empresa capacitada | |
| | | Gerador | Insp. visual das contactoras, relés/Limp. interna | Mensal | Fabricante | Empresa capacitada |
| | Reaperto parafusos/testes sistema/atuação sensores | | Trimestral | | | |
| | Troca filtros de óleo e óleos lubrificantes | | Após 250h de uso ou 12 meses | | | |
| | Hidrossanitária | Inspeção visual (tubos, pumadas, ramais de água) | Inspeção predial | Engº da Cifasa - LTIP | Empresa capacitada | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | Antena coletiva | Inspeção geral | Semestral | Recomendação | Pessoal habilitado | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| ELÉTRICA | Quadro elétrico | Inspeção visual | Inspeção predial | Engº da Cifasa - LTIP | Empresa/Técnico habilitado | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | | Pintura | A cada 5 anos | Recomendação | | |
| ELÉTRICA | Fachada | Limpeza, inspeção da cerâmica, inspeção das pastilhas, inspeção da vedação das esquadrias | A cada 2 a 3 anos | Recomendação | Empresa capacitada | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | | Impermeabilização | A cada 5 anos | Recomendação | | |
| | | CFTV/Cesca energizada | Inspeção | Trimestral | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado |
| ÁREAS COMUNS | Bombas de recalque/Pressurizadora/Submersa | Inspeção | Trimestral | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Painel de comando aut. | Inspeção | Anual | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Sauna | Inspeção | Anual | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Interfones | Inspeção | - | - | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Iluminação | Insp. dos sensores de presença e lâmpadas | Semanal | Recomendação | Funcionário capacitado | |
| | Telhados, calhas, ralos externos | Inspeção | Anual | Recomendação | Funcionário capacitado | |
| | Elevadores | Inspeção geral | Mensal | Fabricante | Empresa capacitada | |
| | Equipamentos academia | Inspeção geral | Mensal | Aconselhável | Técnico habilitado | |
| | Portão pedestre | Lubrificação das dobradiças | Mensal | Aconselhável | Funcionário capacitado | |
| | Portão veículos | Inspeção motor, correia, rondanas | Mensal | Aconselhável | Empresa capacitada | |

ABNT NBR 5674 - requisitos obrigatórios para manutenção de edificações.

ABNT NBR 5674/2012 - atualizada - só a venda.

MANUTENÇÕES RECORRENTES EM CONDOMÍNIOS

| ÁREA/MEDIDA | ITEM | TIPO DE SERVIÇO | PERIODICIDADE | REFERÊNCIA | FORMA DE EXECUÇÃO | |
|----------------------|--|---|---------------|-------------------------------------|----------------------------|---|
| PREVENÇÃO | Iluminação de emergência | Inspeção das lâmpadas | Mensal | ABNT NBR 10898 | Funcionário capacitado | |
| RELEVANTE/NECESSÁRIO | Caldeira | Inspeção geral | Mensal | Recomendação | Empresa capacitada | Recomendação da empresa que presta o serviço. |
| | Piscina | Controle/Análise da água | Mensal | Site da prefeitura | Profissional habilitado | |
| | Gerador | Insp. visual das contactoras, relés/Limp. interna | Mensal | Fabricante | Empresa capacitada | |
| | Bombas de recalque/Pressurizadora/Submersa | Inspeção | Trimestral | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Painel de comando aut. | Inspeção | Anual | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Sauna | Inspeção | Anual | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | CFTV/Cerca energizada | Inspeção | Trimestral | Sugere-se contrato de manut. mensal | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Iluminação | Insp. dos sensores de presença e lâmpadas | Semanal | Recomendação | Funcionário capacitado | |
| | Elevadores | Inspeção geral | Mensal | Fabricante | Empresa capacitada | |
| | Equipamentos academia | Inspeção geral | Mensal | Aconselhável | Técnico habilitado | |
| | Portão pedestre | Lubrificação das dobradiças | Mensal | Aconselhável | Funcionário capacitado | |
| | Portão veículos | Inspeção motor, correia, rondanas | Mensal | Aconselhável | Empresa capacitada | |

MANUTENÇÕES PERIÓDICAS EM CONDOMÍNIOS

| ÁREA/MEDIDA | ITEM | TIPO DE SERVIÇO | PERIODICIDADE | REFERÊNCIA | FORMA DE EXECUÇÃO | |
|----------------------|--|---|---|------------------------------|--|---|
| PREVENÇÃO | Extintores | Recarga - Nível II | Anual | ABNT NBR 12962 | Pessoal habilitado | |
| | | Teste hidrostático - Nível III (vistoria) | A cada 5 anos | ABNT NBR 13485 | Pessoal habilitado | |
| | Mangueiras de incêndio | Inspeção | Semestral | ABNT NBR 12779 | Empresa capacitada | |
| | | Manut./Ensaio hidrostático | Anual | | | |
| | Sistemas de detecção e alarmes de incêndio | Ensaio funcional dos acionadores, avisadores manuais, sistemas automáticos de combate a incêndio e painéis repetidores. | Trimestral | ABNT NBR 17240/2010 | Técnico habilitado | |
| | Sprinklers | Inspeção | Semestral | Recomendação | Técnico habilitado | ABNT NBR 10.897/2014 - somente para venda. |
| | Iluminação de emergência | Verif. estado de carga das baterias - Testar por 1h | Semestral | ABNT NBR 10898 | Técnico habilitado | |
| Escada pressurizada | Inspeção no compressor | De acordo c/ fabricante | Bombeiros | Empresa capacitada | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. | |
| RELEVANTE/NECESSÁRIO | Teste de estanqueidade (rede) | Laudo estanqueidade | Anual | ABNT NBR 15526 | Empresa capacitada | |
| | Estanqueidade AP | Teste dentro das unidades | A cada 3 a 5 anos | ABNT NBR 15526 | Empresa capacitada | |
| | Caixa | Limpeza das caixas | Semestral | Portaria RS/SES nº 1237/2014 | Empresa ou técnico registrado | Mínimo 1 vez por ano. |
| | Impermeabilização | Inspeção | Semestral | Norma técnica 2/07 | | |
| | LTIP | Laudo técnico de inspeção predial | A cada 5 anos | Decreto 18.574, fev/2014 | Profissional habilitado | |
| | PPCI | Plano de prevenção contra incêndio | Anual | Lei comp. 14376/2013 | Empresa capacitada | |
| | APPCI | Alvará de prevenção e proteção contra incêndio | Anual | Lei comp. 14376/2013 | | |
| | Seguro | Cobertura contra sinistro | Anual | CC art. 1.346 | Empresa capacitada | |
| | Marquises | Laudo técnico | A cada 3 anos | Decreto 9425/89 | Profissional habilitado | |
| | Filtros | Troca filtros | A cada 2 anos | Fabricante | Profissional habilitado | Vai depender do uso e tratamento da água. |
| | Bombas | Revisão | Semestral | Recomendação | Profissional habilitado | |
| | Areia | Troca de areia | A cada 2 anos | Fabricante | Empresa capacitada | Vai depender do uso e tratamento da água (se feito corretamente pode aumentar o tempo de vida). |
| | Calhas | Limpeza das calhas | Semestral | Recomendação | Profissional habilitado | |
| | Caixas de gordura | Limpeza | Semestral | Recomendação | Profissional habilitado | |
| | SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas) | Verificação visual das condições do AP, aterramento; medição ôhmica (resistência do metal) | Anual | NRB 5419 | Empresa capacitada | |
| | | Revisão completa | A cada 5 anos | | | |
| | Dedetização | Dedetização e desratização | Semestral | Recomendação | Empresa capacitada | |
| | Gerador | Reaperto parafusos/Testes sistema/Atuação sensores | Trimestral | Após 250h de uso ou 12 meses | | |
| | | Troca filtros de óleo e óleos lubrificantes | | | | |
| | Hidrossanitária | Inspeção visual (tubos, pumadas, ramais de água) | Inspeção predial | Engº da Cifasa - LTIP | Empresa capacitada | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | Antena coletiva | Inspeção geral | Semestral | Recomendação | Pessoal habilitado | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | Quadro elétrico | Inspeção visual | Inspeção predial | Engº da Cifasa - LTIP | Empresa/Técnico habilitado | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | Fachada | Pintura | A cada 5 anos | Recomendação | Empresa capacitada | Não há lei ou norma que informe a periodicidade. |
| | | | Limpeza, inspeção da cerâmica, inspeção das pastilhas, inspeção da vedação das esquadrias | A cada 2 a 3 anos | | |
| | | Impermeabilização | A cada 5 anos | Recomendação | | |
| | Interfones | Inspeção | - | - | Empresa/Técnico habilitado | |
| | Telhados, calhas, ralos externos | Inspeção | Anual | Recomendação | Funcionário capacitado | |