

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	Empresa capacitada	
	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	Empresa capacitada	Não há lei ou norma que informe a periodicidade.
Fachada	Limpeza, inspeção da cerâmica, inspeção das pastilhas, inspeção da vedação das esquadrias	A cada 2 a 3 anos	Recomendação			
	Impermeabilização	A cada 5 anos	Recomendação			
ÁREAS COMUNS	CFTV/Cesca energizada	Inspeção	Trimestral	Sugere-se contrato de manut. mensal	Empresa/Técnico habilitado	
	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	Empresa capacitada		
	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	Empresa capacitada	
	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
	Antena coletiva	Inspeção geral	Semestral	Recomendação	Pessoal habilitado	Não há lei ou norma que informe a periodicidade.	
	Quadro elétrico	Inspeção visual	Inspeção predial	Inspeção predial	Engº da Cifasa - LTIP	Empresa/Técnico habilitado	Não há lei ou norma que informe a periodicidade.
			Pintura	A cada 5 anos	Recomendação	Empresa capacitada	Não há lei ou norma que informe a periodicidade.
	Fachada	Limpeza, inspeção da cerâmica, inspeção das pastilhas, inspeção da vedação das esquadrias	A cada 2 a 3 anos	Recomendação			
		Impermeabilização	A cada 5 anos	Recomendação			
	Interfones	Inspeção	-	-	Empresa/Técnico habilitado		
	Telhados, calhas, ralos externos	Inspeção	Anual	Recomendação	Funcionário capacitado		