



MANUAL DO SÍNDICO

USO - OPERAÇÃO - MANUTENÇÃO

EDIFÍCIO SYRAH

ATT: CONSTRUTORA DELMAN SAMPAIO



Figura 1 - Perspectiva do Edifício Syrah

ÍNDICE

Contents

1.	APRESENTAÇÃO	21
1.1.	DADOS DO EMPREENDIMENTO	22
1.1.1.	ÁREAS DE USO COMUNS.....	22
1.1.2.	ÁREAS PRIVATIVAS	26
1.2.	CONSTRUTORA DELMAN SAMPAIO LTDA.	27
1.3.	INTRODUÇÃO	28
1.4.	DEFINIÇÕES E CONCEITOS.....	28
2.	GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICAS	34
2.1.	DISPOSIÇÕES GERAIS	34
2.2.	PRAZOS DE GARANTIA.....	34
2.3.	EXCEÇÕES DA GARANTIA	40
2.4.	PERDA DE GARANTIA.....	42
2.5.	ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	43
2.5.1.	PROCEDIMENTO NA ABERTURA DE UM CHAMADO	43
3.	MEMORIAL DESCRITIVO	45
3.1.	FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO.....	45
3.2.	ACABAMENTOS	46
3.2.1.	ÁREAS COMUNS	46
3.3.	CARGAS MÁXIMAS ADMISSÍVEIS - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PONTOS DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	49
3.4.	PEDIDO DE LIGAÇÕES.....	53
4.	FORNECEDORES	54
4.1.	RELAÇÃO DE FORNECEDORES	54
4.2.	RELAÇÃO DE PROJETISTAS	57
4.3.	SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA.....	57
5.	OPERAÇÃO, USO E LIMPEZA.....	58
5.1.	INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS.....	58
5.1.1.	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	58
5.1.2.	COLOCAÇÃO DE ACESSÓRIOS EM PAREDES E PISOS	58
5.1.3.	ACESSO A COBERTA	59
5.2.	RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO.....	59
5.2.1.	INCORPORADORA / CONSTRUTORA	59
5.2.2.	SÍNDICO.....	60
5.2.3.	CONSELHO DELIBERATIVO OU FISCAL.....	61
5.3.	SUPERESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	61

5.3.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	61
5.3.2.	CUIDADOS DE USO	62
5.3.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	63
5.3.4.	PERDA DE GARANTIA.....	64
5.3.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	64
5.4.	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL	64
5.4.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	64
5.4.2.	CUIDADOS DE USO	66
5.4.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	68
5.4.4.	PERDA DE GARANTIA.....	69
5.4.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	70
5.5.	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO	70
5.5.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	70
5.5.2.	CUIDADOS DE USO	70
5.5.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	71
5.5.4.	PERDA DE GARANTIA.....	72
5.5.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	73
5.6.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	73
5.6.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	73
5.6.2.	CUIDADOS DE USO	75
5.6.3.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	76
5.6.4.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	77
5.6.5.	PERDA DE GARANTIA.....	77
5.6.6.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	78
5.7.	SISTEMA DE COMBATE A PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES).....	78
5.7.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	78
5.7.2.	CUIDADOS DE USO	78
5.7.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	79
5.7.4.	PERDA DE GARANTIA.....	79
5.7.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	79
5.8.	TELEFONIA E SISTEMA DE INTERFONES.....	80
5.8.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	80
5.8.2.	CUIDADOS DE USO	80
5.8.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	80
5.8.4.	PERDA DE GARANTIA.....	81
5.8.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	81
5.9.	IMPERMEABILIZAÇÃO	81

5.9.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	81
5.9.2.	CUIDADOS DE USO	82
5.9.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	83
5.9.4.	PERDA DE GARANTIA.....	83
5.9.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	83
5.10.	PORTAS DE MADEIRA	84
5.10.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	84
5.10.2.	CUIDADOS DE USO	84
5.10.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	84
5.10.4.	PERDA DE GARANTIA.....	85
5.10.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	85
5.11.	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	85
5.11.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	85
5.11.2.	CUIDADOS DE USO	86
5.11.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	87
5.11.4.	PERDA DE GARANTIA.....	87
5.11.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	88
5.12.	ALVENARIA E PAREDES DE GESSO (SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAIS)	88
5.12.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	88
5.12.2.	CUIDADOS DE USO	88
5.12.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	89
5.12.4.	PERDA DE GARANTIA.....	89
5.12.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	89
5.13.	REVESTIMENTOS DE PAREDES E FORROS DE GESSO	90
5.13.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	90
5.13.2.	CUIDADOS DE USO	90
5.13.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	91
5.13.4.	PERDA DE GARANTIA.....	91
5.13.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	91
5.14.	REVESTIMENTO CERÂMICO	91
5.14.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	91
5.14.2.	CUIDADOS DE USO	92
5.14.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	92
5.14.4.	PERDA DE GARANTIA.....	93
5.14.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	93
5.15.	PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO, ETC.)	93
5.15.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	93

5.15.2.	CUIDADOS DE USO	93
5.15.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	94
5.15.4.	PERDA DE GARANTIA.....	94
5.15.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	95
5.16.	PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO PISO EM GRANILITE.....	95
5.16.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	95
5.16.2.	CUIDADOS DE USO	95
5.16.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	95
5.16.4.	PERDA DE GARANTIA.....	96
5.16.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	96
5.17.	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	96
5.17.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	96
5.17.2.	CUIDADOS DE USO	96
5.17.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	97
5.17.4.	PERDA DE GARANTIA.....	97
5.17.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	98
5.18.	VIDROS	98
5.18.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	98
5.18.2.	CUIDADOS DE USO	98
5.18.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	98
5.18.4.	PERDA DE GARANTIA.....	99
5.18.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	99
5.19.	INFRAESTRUTURA PARA PRÁTICA ESPORTIVA	99
5.19.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	99
5.19.2.	CUIDADOS DE USO	99
5.19.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	100
5.19.4.	PERDA DE GARANTIA.....	100
5.19.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	100
5.20.	JARDINS E GRAMA SINTÉTICA.....	101
5.20.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	101
5.20.2.	CUIDADOS DE USO	101
5.20.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	101
5.20.4.	PERDA DE GARANTIA.....	102
5.20.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	102
5.21.	ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL	102
5.21.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	102
5.21.2.	CUIDADOS DE USO	102

5.21.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	102
5.21.4.	PERDA DE GARANTIA.....	103
5.21.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	103
5.22.	COBERTURA.....	103
5.22.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	103
5.22.2.	CUIDADOS DE USO	103
5.22.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	104
5.22.4.	PERDA DE GARANTIA.....	104
5.22.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	104
5.23.	ANTENA COLETIVA.....	105
5.23.1.	CUIDADOS DE USO	105
5.23.2.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	105
5.23.3.	PERDA DE GARANTIA.....	105
5.23.4.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	105
5.24.	SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – SPDA	106
5.24.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	106
5.24.2.	CUIDADOS DE USO	106
5.24.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	106
5.24.4.	PERDA DE GARANTIA.....	107
5.24.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	107
5.25.	CHURRASQUEIRA.....	107
5.25.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	107
5.25.2.	CUIDADOS DE USO	107
5.25.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	108
5.25.4.	PERDA DE GARANTIA.....	108
5.25.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	108
5.26.	SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	109
5.26.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	109
5.26.2.	CUIDADOS DE USO	109
5.26.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	110
5.26.4.	PERDA DE GARANTIA.....	110
5.26.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	111
5.27.	GRUPO GERADOR	111
5.27.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	111
5.27.2.	CUIDADOS DE USO	111
5.27.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	112
5.27.4.	PERDA DE GARANTIA.....	112

5.27.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	112
5.28.	ELEVADORES E ELEVATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE	112
5.28.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	112
5.28.2.	CUIDADOS DE USO	113
5.28.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	114
5.28.4.	PERDA DE GARANTIA.....	114
5.28.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	114
5.29.	PORTAS CORTA-FOGO	115
5.29.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	115
5.29.2.	CUIDADOS DE USO	115
5.29.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	116
5.29.4.	PERDA DE GARANTIA.....	116
5.29.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	116
5.30.	AR CONDICIONADO	116
5.30.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	116
5.30.2.	CUIDADOS DE USO	117
5.30.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	117
5.30.4.	PERDA DE GARANTIA.....	117
5.30.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	117
5.31.	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	118
5.31.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	118
5.31.2.	CUIDADOS DE USO	118
5.31.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	118
5.31.4.	PERDA DE GARANTIA.....	119
5.31.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	119
5.32.	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	119
5.32.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	119
5.32.2.	CUIDADOS DE USO	119
5.32.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	120
5.32.4.	PERDA DE GARANTIA.....	120
5.32.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	120
5.33.	INSTALAÇÕES DE GÁS COMBUSTÍVEL.....	120
5.33.1.	DESCRIÇÃO DO SISTEMA	120
5.33.2.	CUIDADOS DE USO	120
5.33.3.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	121
5.33.4.	PERDA DE GARANTIA.....	121
5.33.5.	SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA	122

6.	MANUTENÇÃO	123
6.1.	PROGRAMA DE MANUTENÇÃO	123
6.2.	REGISTROS	315
6.2.1.	MODELO DE LIVRO DE REGISTRO DAS MANUTENÇÕES	315
7.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	316
7.1.	MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE	316
7.1.1.	USO RACIONAL DA ÁGUA	316
7.1.2.	USO RACIONAL DA ENERGIA	316
7.1.3.	RESÍDUOS SÓLIDOS	317
7.2.	RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA	317
7.2.1.	PRINCÍPIO DE INCÊNDIO	317
7.2.2.	VAZAMENTO DE GÁS	317
7.2.3.	VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS	317
7.2.4.	ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS	318
7.2.5.	CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	318
7.3.	SEGURANÇA DO TRABALHO	318
7.4.	SEGURANÇA PATRIMONIAL	319
7.5.	MODIFICAÇÕES E REFORMAS	319
7.6.	RESPONSÁVEL LEGAL DO EMPREENDIMENTO	320

Lista de figuras

Figura 1 - Perspectiva do Edifício Syrah.....	2
Figura 2 – Planta de Situação do Edifício Syrah.....	21
Figura 3 - Recepção.....	24
Figura 4 – Deck e Piscina.....	24
Figura 5 – Salão de Festas.....	25
Figura 6 – Planta – Pavimento Subsolo.....	25
Figura 7 – Planta – Pavimento Pilotis.....	26
Figura 8 – Planta – Pavimento Garagem.....	26

Lista de tabelas

Tabela 1 – Tabela resumo de prazos das garantias	35
Tabela 5 - Pontos de instalações hidrossanitárias - áreas comuns	53
Tabela 6 - Relação de fornecedores	54
Tabela 7 - Relação de projetistas.....	57
Tabela 8 - Serviços de utilidade pública	57
Tabela 9 - Manutenções (Estruturas de concreto armado)	63
Tabela 10 - Manutenções (Instalações hidráulicas - água potável).....	68
Tabela 11 - Manutenções (Instalações Hidráulicas – Esgoto / Estação de tratamento de efluentes (ETE))	71
Tabela 12 - Manutenções (Instalações elétricas).....	77
Tabela 13 – Manutenções (Sistema de combate a princípio de incêndio (Extintores))	79
Tabela 14 – Manutenções (Telefonia e Sistema de Interfones)	81
Tabela 15 - Manutenções (Impermeabilização)	83
Tabela 16 - Manutenções (Porta de madeira).....	85
Tabela 17 - Manutenções (Esquadrias de alumínio)	87
Tabela 18 - Manutenções (Alvenaria e Paredes de gesso - Sistema de vedações verticais)	89
Tabela 19 - Manutenções (Revestimentos de paredes e forros de gesso)	91
Tabela 20 - Manutenções (Revestimento cerâmico)	93
Tabela 21 - Manutenções (Pedras naturais - Mármore, granito, etc.)	94
Tabela 22 - Manutenções (Piso cimentado Piso em concreto Piso em granilite).....	96
Tabela 23 - Manutenções (Pinturas e texturas internas e externas)	97
Tabela 24 - Manutenções (Vidros).....	99
Tabela 25 - Manutenções (Infraestrutura para prática esportiva).....	100
Tabela 26 - Manutenções (Jardins)	101
Tabela 27 - Manutenções (Área de recreação infantil)	103
Tabela 28 - Manutenções (Coberta)	104
Tabela 29 - Manutenções (Antena coletiva).....	105
Tabela 30 - Manutenções (Churrasqueira)	108
Tabela 31 - Manutenções (Sistema de combate a incêndio)	110
Tabela 32 - Manutenções (Grupo gerador)	112
Tabela 33 - Manutenções (Elevadores e elevatórias de acessibilidade).....	114
Tabela 34 - Portas corta-fogo	116
Tabela 35 - Manutenções (Ar condicionado)	117
Tabela 36 - Manutenções (Esquadrias de ferro e aço)	118
Tabela 37 - Manutenções (Iluminação de emergência).....	120
Tabela 38 - Manutenções (Instalações de gás)	121
Tabela 39 - Manutenções por ambiente	124
Tabela 40 - Manutenções por periodicidade	272
Tabela 41 - Modelo de registro	315

1. Apresentação

Este manual foi elaborado para servir como um suporte para o administrador do empreendimento Edifício Syrah.

Este Manual foi cuidadosamente desenvolvido para orientar o síndico quanto aos cuidados de uso e a correta manutenção das áreas comuns do condomínio.

O programa de manutenção indicado neste documento deve ser rigorosamente seguido para assegurar a durabilidade prevista em projeto. O não atendimento aos cuidados de uso e manutenções periódicas definidas neste Manual pode acarretar perda da garantia do imóvel.

Todas as manutenções realizadas deverão ser formalmente registradas em documentos que comprovem sua efetiva realização. Recomenda-se a contratação de empresa especializada em Administração Condominial para uma melhor gestão do programa de manutenção do empreendimento.

Este manual contém a descrição geral dos sistemas utilizados e métodos construtivos utilizados para implantação do empreendimento. Sendo feito numa linguagem simples e de fácil entendimento.



Figura 2 – Planta de Situação do Edifício Syrah

1.1. Dados do Empreendimento

O **Edifício Syrah** é um empreendimento com instalações padronizadas e otimizadas; obedecendo a norma de desempenho NBR 15575 da ABNT, a vida útil do imóvel tem um incremento considerável, diminuindo problemas futuros com instalações.

EMPREENHIMENTO	Edifício Syrah	
ENDEREÇO	Rua Arthur Bulhões, 421 - Esquina com Rua Maria Paulina de Mendonça, Stella Maris - Jatiúca, Maceió / AL	
Nº DE APARTAMENTOS / Nº DE PAVIMENTOS	88 / 18 (subsolo, pilotis, pavimento garagem, 14 pavimentos tipo, pavimento cobertura)	
ÁREAS	Área Total Construída:	15.057,87 m ²
	Área do Terreno:	2.160,00 m ²
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Delman Rodrigues Sampaio – Construtora Delman Sampaio LTDA. - Eng. Civil CREA-AL 020339910-2	

1.1.1 Áreas de uso comuns

Todo o acesso de pedestres e de veículos são dados através de três portões localizados na rua Arthur Bulhões, sendo dois destes destinados para acesso de veículos à garagem no subsolo e à garagem no pavimento térreo, e o terceiro destinado à entrada de pedestres. Além do portão convencional, para pedestres, o edifício dispõe de uma plataforma elevatória de acessibilidade. Os portões são automatizados e com comando de abertura manual, através da portaria, que faz controle de segurança de dentro da Guarita. Existem, ao todo, 10 tipos de apartamentos, 6 destes compondo os 14 pavimentos tipo inferiores, com terminações 01, 02, 03, 04, 05 e 06, e os 4 restantes compondo o pavimento tipo superior, com terminações 01, 03, 04, 06. A quantidade de vagas de garagem vão de 2 a 3 por apartamento, e tais vagas foram demarcadas sobre pavimento em concreto polido.

- ✓ Pavimento Subsolo - Garagem

Estacionamento/Circulação de Veículos, Bicletário Sala de Medidores, Deposito 1, Depósito 2, Sala do Gerador, Hall de Circulação + Antecâmara e Reservatório Inferior.

- ✓ Pilotis – Acesso de Pedestres e de Veículos + Áreas Comuns e de Lazer

Acesso de Pedestres, Escada para acesso ao subsolo, Guarita, Hall da Guarita, WC da Guarita, Plataformas Elevatórias (acesso ao subsolo e ao deck), Praça dos Namorados, Mini Campo, Mini Golfe, Jardineiras, Escada de Acesso ao Deck, Deck, Deck Molhado, Piscina, Hidromassagem, Área livre para recreação, Senadinho, Bar tropical, Espaço Grill, Espaço Zen, Deck do Ourô, Ofurô, Salão de Jogos, Lan house, Sala de estudos, Bar, Espaço gourmet, Brinquedoteca, Espaço Fitness, Banheiros Acessíveis, Salão de Festas, home theater, Estacionamento/Circulação de veículos, Acesso à recepção, Recepção, Hall de Circulação, Antecâmara, Espaço Mulher, Espaço do síndico, Copa/Refeitório, Rampas de acesso (veículos), Depósito de lixo.

- ✓ Pavimento Garagem

Estacionamento/Circulação de Veículos, Hall de circulação, Antecâmara.

- ✓ Pavimentos Tipo - Áreas de convívio comum

Hall de Circulação, Antecâmara

- ✓ Pavimento Coberta

Coberta (laje impermeabilizada), Reservatório Superior, Hall de Circulação, Antecâmara, Casa de Máquinas, Casa e Bombas.

- ✓ Demais Áreas Comuns

Elevadores, escada principal, fachadas.



Figura 3 - Recepção



Figura 4 – Deck e Piscina



Figura 5 – Salão de Festas

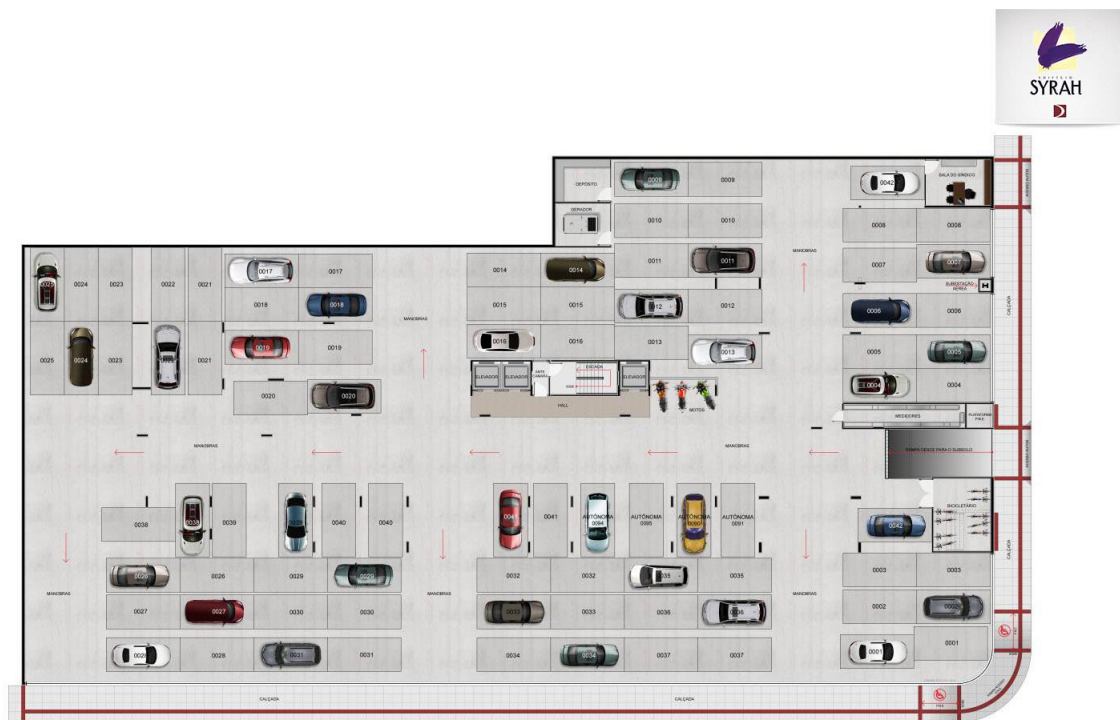


Figura 6 – Planta – Pavimento Subsolo



Figura 7 – Planta – Pavimento Pilotis

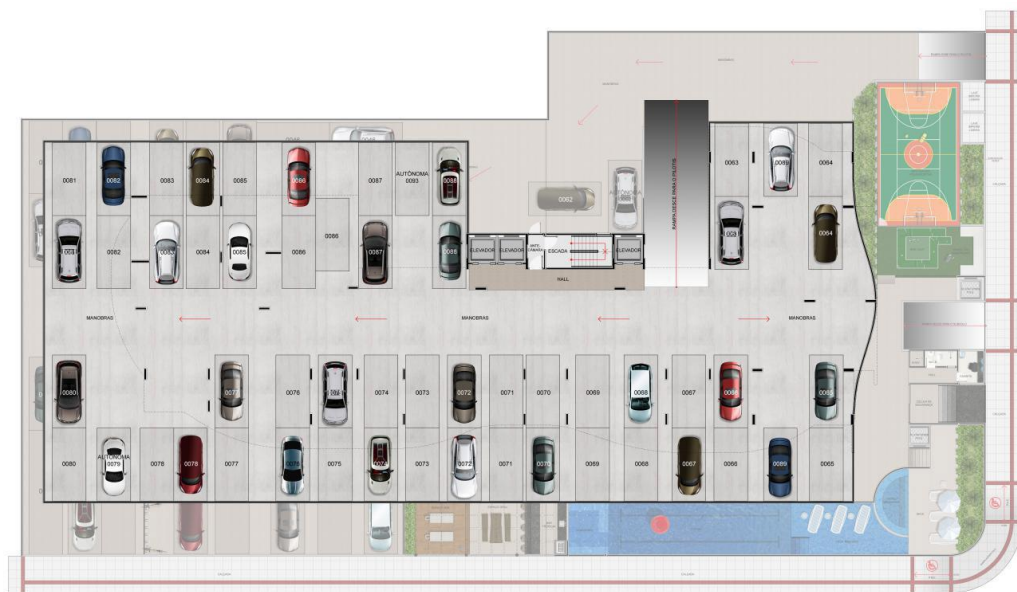


Figura 8 – Planta – Pavimento Garagem

1.1.2 Áreas privadas

4 apartamentos por pavimento tipo, podendo ser dos tipos A, B, ou C.

Apartamentos – 14 pavimentos tipo inferiores

- ✓ Terminação 01: 118,46m² – 3 suítes, sendo 1 opcional + DCE
- ✓ Terminação 02: 118,83m² – 3 suítes, sendo 1 opcional + DCE
- ✓ Terminação 03: 118,26m² – 3 suítes, sendo 1 opcional + Gabinete/DCE

- ✓ Terminação 04: 101,37m² – 3 quartos, sendo 2 suítes (01 opcional) + Gabinete/DCE
- ✓ Terminação 05: 101,25m² – 3 quartos, sendo 2 suítes (01 opcional) + Gabinete/DCE
- ✓ Terminação 06: 101,37m² – 3 quartos, sendo 2 suítes (01 opcional) + Gabinete/DCE

Apartamentos – Pavimento tipo superior (Cobertura)

- ✓ Terminação 01: 178,80m² – 3 suítes, DCE + Piscina com churrasqueira
- ✓ Terminação 03: 176,07m² – 3 suítes, Gabinete/ DCE + Piscina com churrasqueira
- ✓ Terminação 04: 156,22m² – 3 quartos, sendo 2 suítes (01 opcional), Gabinete/DCE + Piscina com churrasqueira
- ✓ Terminação 06: 159,98m² – 3 quartos, sendo 2 suítes (01 opcional), Gabinete/DCE + Piscina com churrasqueira

1.2. Construtora Delman Sampaio LTDA.

A Delman nasceu em 24 de janeiro de 1994 com dois grandes diferenciais: a experiência e a credibilidade, conquistadas pelo engenheiro Delman Sampaio, onde viu seus empreendimentos se transformarem em conforto, segurança e na felicidade de centenas de famílias de Maceió e São Luis do Maranhão. A empresa tem como missão garantir um alto índice de satisfação dos seus clientes, através de construções de prédios residenciais e comerciais arrojados, inovadores, criativos, aliados a tecnologias e utilização de técnicas construtivas especializadas, que proporcionam um produto final com um alto padrão de qualidade, garantido por quem sabe, e faz bem feito.

Além disso, objetiva consolidar sua posição comercial como uma das empresas líderes do mercado, no segmento da construção civil em que atua, honrando os compromissos assumidos com os seus clientes. A Delman tem consciência de que, para atingir sua visão global, deve investir incessantemente em seu Sistema Integrado de Gestão, como ferramenta propulsora para construir com qualidade total mitigando o impacto ambiental. O seu nome deverá estar sempre associado às necessidades de moradia, requinte e bom gosto e, como uma excelente opção de investimentos do setor imobiliário, assegurando desta forma a expansão de seus horizontes.

ENDEREÇO	Edifício Delman Empresarial – Rua Sampaio Marques, nº 25, Sala 913, Pajuçara, Maceió - AL
CNPJ	08.309.143/0001-91
TELEFONE	(82) 3131-1505

1.3. Introdução

Este Manual segue os requisitos das normas ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037, que apresentam diretrizes para elaboração de manuais de operação e do sistema de gestão da manutenção da edificação, e da norma ABNT NBR 15575, que estabelece prazos de garantias e destaca a importância do correto uso e manutenção do imóvel para assegurar a vida útil planejada para o empreendimento.

Somadas a elas, a norma ABNT NBR 16280, que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações, vem completar o conceito do correto uso do edifício.

1.4. Definições e conceitos

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste manual, segue a definição de alguns termos técnicos e nomenclatura utilizada no texto:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT é responsável pela elaboração das Normas Brasileiras (ABNT NBR), elaboradas por seus Comitês Brasileiros, Organismos de Normalização Setorial e Comissões de Estudo Especiais.

ABNT NBR 5674:2012⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção das edificações.

ABNT NBR 14037:2014⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, que estabelece as diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações.

ABNT NBR 15575:2013⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, dividida em 6 partes, que estabelece requisitos, critérios e métodos de avaliação de desempenho para os diferentes sistemas que compõem uma edificação habitacional.

ABNT NBR 16280:2015⁽¹⁾: Norma Técnica Brasileira, que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

Anomalia: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

Área de uso privativo: Áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, constituída da área da unidade autônoma de uso exclusivo destinado à atividade ou uso principal da edificação e área privativa acessória destinada a usos acessórios, tais como depósitos e vagas de garagem, conforme ABNT NBR 12721:2006.

Área de uso comum: Todas as áreas cobertas ou descobertas localizadas fora das unidades autônomas / apartamentos, incluindo fachadas, cobertura, áreas de circulação e de lazer.

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica.

Auto de conclusão: Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado “Habite-se”.

Código civil brasileiro: É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

Código de defesa do consumidor: É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Componente: Produto constituído por materiais definidos e processados em conformidade com princípios e técnicas específicas de Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar elementos ou instalações prediais da edificação, desempenhar funções específicas em níveis adequados.

Construtora: Pessoa jurídica, legalmente habilitada, contratada para executar o empreendimento, de acordo com o projeto e em condições mutuamente estabelecidas.

Desempenho: comportamento em uso de um edifício e de seus sistemas.

Durabilidade: É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas no Manual de Uso, Operação e Manutenção. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram

atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

Empresa autorizada pelo fabricante: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada: Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada: Organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas.

Equipamento: Utensílio ou máquina que complementa o sistema construtivo para criar as condições de uso das edificações.

Equipe de manutenção local: Pessoas que realizam serviços na edificação, tendo recebido orientação e possuindo conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Incorporadora: Pessoa jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas coordenando e levando a termo a incorporação.

Inspeção predial de uso e manutenção: Verificação, através de metodologia técnica, das condições de uso e de manutenção preventiva e corretiva da edificação.

Lei 4591/1964 ⁽²⁾: É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

Manual de uso, operação e manutenção: Documento que reúne apropriadamente informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção das edificações e do condomínio.

Manutenção: Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção rotineira: Caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

Manutenção corretiva: Caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção preventiva: Caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

NBR: Norma Técnica Brasileira.

Plano de manutenção: Constitui um conjunto de informações e procedimentos (diretrizes) que orientam as atividades de manutenção e as rotinas de operação de sistemas, conforme programa de manutenção.

Prazo de garantia: Período de tempo que o comprador dispõe para reclamar ao construtor, incorporador ou fabricante dos vícios verificados pela qualidade do produto ou pela sua segurança e solidez, conforme o caso, se forem respeitadas pelo adquirente as regras de validade da garantia. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto conforme tabela específica.

Prazo de Garantia Legal: Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar dos vícios (defeitos) verificados na compra de um produto durável.

Prazo de Garantia Contratual: Período de tempo, igual ou superior ao prazo de garantia legal, oferecido voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado, termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

Profissional habilitado: Pessoa física e/ou jurídica prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para o exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do condomínio.

Programa de manutenção: Consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, responsáveis pela execução, documentos de referência, referências normativas e

recursos necessários, todos referidos individualmente aos sistemas e, quando aplicável, aos elementos, componentes e equipamentos.

Projeto: Descrição gráfica e escrita das características de um serviço ou obra de Engenharia ou de Arquitetura, definindo seus atributos técnicos, econômicos, financeiros e legais.

Proprietário: Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação.

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica

Síndico: Pessoa responsável pela gestão do condomínio. O síndico é eleito pela Assembleia Geral dos Condôminos, sendo o responsável direto do condomínio pela ordem, manutenção, segurança, legalidade e limpeza de todas as áreas de uso comum dos edifícios. As atribuições e responsabilidades do síndico estão definidas nos artigos 1.347 aos 1.356 do Código Civil. A Assembleia Geral dos Condôminos poderá permitir a contratação de ADMINISTRADOR para o condomínio, pessoa física ou jurídica, sem que isto exclua o síndico das suas responsabilidades.

Sistema construtivo: Conjunto de princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura utilizado para compor um todo capaz de atender aos requisitos funcionais para os quais a edificação foi projetada, integrando componentes, elementos e instalações.

Sistema de manutenção: Conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.

Termo de garantia: Termo de compromisso de funcionamento adequado de uma edificação, componente, instalação, equipamento, serviço ou obra, emitido pelo seu fabricante ou fornecedor.

Termo de vistoria do imóvel: É o registro documental da inspeção de verificação para atestar se as especificações constantes no Memorial Descritivo e/ou no projeto foram atendidas e se há vícios aparentes na construção

Usuário: Pessoa que ocupa o edifício habitacional, a todo e qualquer título.

Vício aparente: Falha estética ou funcional, de qualidade ou quantidade, de fácil constatação, podendo ser detectada quando da vistoria para recebimento do imóvel ou imediatamente após a entrega das chaves ao proprietário.

Vício oculto: Falha não detectável no momento da entrega do imóvel, tendo como causa inadequações de projeto, de construção ou de materiais, isto é, não advém do envelhecimento natural, da má utilização da construção, da falta de manutenção, de acidentes ou da intervenção de terceiros.

Vida útil (VU): É o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no Manual de Uso, Operação e Manutenção (a vida útil não deve ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

NOTAS

⁽¹⁾ As Normas Técnicas podem sofrer atualizações.

⁽²⁾ As Leis dão força obrigatória às normas técnicas ou estabelecem consequências para o seu descumprimento.

2. Garantias e assistência técnicas

2.1. Disposições gerais

- Este Manual contempla um programa de manutenção do empreendimento, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A Construtora/Incorporadora prestará, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica;
- O Condomínio ao constatar uma anormalidade (anomalia) deve entrar em contato com a Assistência Técnica da Construtora/Incorporadora para que sejam efetuadas as vistorias e, quando aplicável, sejam tomadas as providências necessárias.
- Comprovado que o defeito derivou de mau uso da unidade, das instalações, dos equipamentos, dos componentes ou por ato de terceiros, a caução será revertida em favor da construtora automaticamente, como pagamento pelos serviços se puderem ser feitos pelo valor da caução. **Se não derivado de mau uso, a construtora** fará os reparos necessários e restituirá a caução.
- Os consertos dos defeitos só poderão ser feitos pela Construtora, por meio de empreitada por ela contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela construtora, implicando o descumprimento desta regra a perda do direito de reclamação, pelo usuário.
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo condomínio, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção, de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas Brasileiras, legislações e normas das concessionárias e deve ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;

2.2. Prazos de garantia

- A contagem dos prazos de garantia contratual é iniciada a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entregada obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- A partir da data da vistoria para o recebimento do imóvel, a Construtora/Incorporadora é a responsável pelos vícios aparentes da construção do imóvel pelo prazo de 90 (noventa) dias, conforme prescreve o Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Após este prazo, o imóvel contará com a Garantia Contratual (conforme Tabela a seguir)

Tabela 1 – Tabela resumo de prazos das garantias

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
1. Fundações, estrutura principal (paredes verticais), estruturas periféricas, contenções e arrimos					Segurança e estabilidade global. Estanqueidade de fundação e contenções
2. Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados.					Segurança e integridade
3. Equipamentos industrializados (motobombas/filtros, interfone, antena coletiva, equipamentos de piscina). Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão.		Instalação e equipamentos			
4. Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial.		Instalação e equipamentos			

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
5. Dados - Informática; Voz - Telefonia; Vídeo – Televisão		Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			
6. Porta corta-fogo		Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
7. Instalações elétricas - tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros		Instalação e equipamentos			
8. Instalações hidráulicas e gás - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto, colunas de gás					Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura
9. Instalações hidráulicas - metais sanitários, sifões, válvulas, ralos.	Desempenho do material	Problemas com as vedações			
10. Instalações hidráulicas e gás - coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancadas, metais		Instalação e equipamentos. Problemas nas vedações das junções (gás)			

sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos, tanques					
Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
11. Impermeabilização					Estanqueidade do sistema
12. Esquadrias de madeira		Empenamento, descolamento e fixação			
13. Esquadrias de aço		Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			
14. Esquadrias de alumínio (Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas)			Problemas com a instalação ou desempenho do material		
15. Esquadrias de alumínio (Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio)					Problemas com a integridade do material
16. Esquadrias de alumínio - Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento).			Problemas com vedação e funcionamento		
17. Ferragens em geral		Funcionamento e acabamento			
18. Revestimento de paredes, pisos e tetos internos e externos em			Fissuras		Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema

argamassa / gesso liso / componentes de gesso acartonado				Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
19. Revestimento de paredes, pisos e tetos em azulejo/ cerâmica/pastilhas	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Revestimentos soltos, gretados ou com desgaste excessivo	Estanqueidade de fachadas e pisos molháveis	
20. Rejuntamento		Falhas na aderência			
21. Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso.	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Destacamentos, fissuras ou desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos molháveis	
22. Forro de gesso		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
23. Pintura/Verniz (interno/ externa - se existir)	Empolamento, destacamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento				
24. Vidros	Má fixação				

25. Pavimentação em paralelepípedo/intertravado					Integridade dos blocos de concreto intertravados
Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia contratual				
	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
26. Rede de drenagem		Integridade das canaletas de drenagem			
27. Quadras poli-esportivas		Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração do acabamento			
28. Quadras poli-esportivas (Alambrados, equipamentos e luminárias)		Problemas com a instalação			
29. Jardins	Vegetação				
30. Playground	Desempenho dos equipamentos				
31. Piscina	Problemas com a instalação	Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso			Estanqueidade da impermeabilização

NOTA 1: Ressalve-se que a garantia, cuja contagem do prazo inicia-se a partir da expedição do “Habite-se”, será automaticamente cancelada caso se verifique alguma das condições previstas no item “Operação, uso e limpeza” deste Manual.

NOTA 2: A tabela acima contém os principais itens que compõem o empreendimento.

NOTA 3: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

2.3. Exceções da Garantia

Será de responsabilidade do proprietário as despesas referentes a itens de manutenção e conservação normais do imóvel, enquadrando-se nessa condição, dentre outros:

- Limpeza e desobstrução de sifões, ralos e caixas sifonadas;
- Regulagens periódicas de caixas de descargas;
- Reaperto de conexões elétricas;
- Limpeza e lubrificação de rodízios, dobradiças, fechaduras e limpeza de trilhos de janela e portas;
- Repintura periódica de peças de ferro;
- Lavagens e limpezas;
- Revisão periódica de rejuntamentos de cerâmicas, pastilhas, mármore e granitos (inclusive em fachadas);
- Revisão periódica de rejuntamentos de bancadas, pias e louças sanitárias;
- Repintura de paredes, portas e rodapés.

Os materiais que sofram desgaste natural ou acidental em função do uso deverão ser periodicamente substituídos pelo usuário às suas expensas, conforme orientações contidas neste Manual, dentre eles os abaixo listados:

- Vedantes de torneiras e registros;
- Engates hidráulicos (rabichos - tubos de ligação);
- Disjuntores, tomadas e interruptores;
- Peças metálicas expostas a ambientes agressivos;
- Peças móveis (dobradiças, fechaduras, etc.);
- Reparos de caixas de descargas;

- Bombas d'água.

Não se enquadram nos itens de garantia os serviços ou materiais listados abaixo, dentre outros:

1) Materiais, acessórios e/ou equipamentos com garantias fornecidas pelos próprios fabricantes/fornecedores (eventuais reclamações deverão ser dirigidas diretamente a eles):

- Acionador de Portões;
- Eletrodomésticos;
- Móveis;
- Esquadrias de alumínio;
- Louças e Metais sanitários;
- Alarmes e interfones;
- Bombas d'água;
- Fechaduras;
- Outros.

2) Materiais, acessórios e/ou equipamentos entregues em perfeito estado, vistoriados no ato da entrega e que só estragam com o mau uso, tais como:

- Revestimento cerâmico;
- Vidros;
- Louças e metais sanitários;
- Fechaduras e Dobradiças;
- Objetos de adornos, vasos e etc.;
- Bancadas.

3) Materiais que, pela própria natureza, não são garantidos pelos fabricantes, pois sua durabilidade depende de fatores externos, tais como:

- Motores elétricos;
- Componentes eletroeletrônicos;
- Lâmpadas;
- Resistência de chuveiros elétricos;
- Bombas d'água.

O presente termo de garantia restringe-se aos componentes do imóvel, não cobrindo quaisquer outras repercussões, mesmo que decorrentes de avarias ou defeitos do imóvel, tais como:

- Papel de parede;
- Armários embutidos ou outros móveis;
- Eletrodomésticos;
- Automóveis;
- Decorações e pinturas especiais;
- Móveis, roupas, louças, objetos e utensílios em geral;
- Indenizações ou reembolsos de qualquer natureza.

2.4. Perda de Garantia

A perda da garantia ocorrerá automaticamente com a extinção dos prazos de garantia indicados no Termo de Garantia (Tabela 1 – Prazos de Garantia Contratual), e sempre que forem identificadas mudanças de destinação ou mau uso do elemento, equipamento ou imóvel, tal como carregamentos inadequados, temperaturas elevadas, exposição a substâncias ácidas e outros produtos químicos, etc.

A perda da garantia ocorrerá ainda nas seguintes situações:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o condomínio, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso indicados neste Manual;
- Caso seja realizada limpeza inadequada;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção, de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;

- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças ou componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõem este Manual e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se não houver comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos, no item 7 deste Manual (Informações Complementares).

2.5. Assistência Técnica

A Construtora Delman se obriga a prestar, dentro das condições e prazos de garantia estabelecidos no item, os serviços de assistência técnica que se fizerem necessários, reparando, sem ônus para o proprietário, os defeitos verificados, na forma prevista neste Manual.

2.5.1. Procedimento na abertura de um chamado

1. Entrar em contato com o setor de assistência técnica da construtora, através do email assistencia@delman.com.br:
 - 1.1. Informar no Título do E-mail: “Chamado de Assistência Técnica”
 - 1.2. Informar no Texto do E-mail:
 - 1.2.1. Nome do Solicitante;
 - 1.2.2. Contatos (Telefones e e-mail);
 - 1.2.3. Nome do Empreendimento: Edifício Syrah
 - 1.2.4. Registrar o problema apresentado em forma de arquivo, através de imagens e/ou vídeos.
 - 1.3. Descrever com suas palavras o problema apresentado no imóvel.
2. A Construtora, entrará em contato com o Cliente para agendar uma visita de avaliação Técnica;

3. Após avaliação técnica:

- 3.1. Caso o problema for de responsabilidade da empresa: será executado de imediato o serviço ou será agendado com o cliente data conveniente para o mesmo;
- 3.2. Caso o problema não for de responsabilidade da empresa: o cliente receberá um comunicado do motivo do indeferimento da assistência técnica oferecendo proposta para a execução do serviço.

O proprietário deverá providenciar a retirada de qualquer obstáculo que impeça o livre acesso do técnico à área, item ou equipamento a ser vistoriado.

Admitida à procedência da solicitação, o técnico da Construtora programará a execução do reparo em um prazo compatível com a natureza e complexidade do serviço e informará ao proprietário ou síndico.

Os serviços deverão ser executados com materiais originais. Na ocorrência de falta no mercado do mesmo material, será utilizado outro, de qualidade e características de desempenho equivalentes.

3. Memorial Descritivo

3.1. Ficha Técnica do empreendimento

- Solução de fundações em estaca de concreto armado rotativa injetada:
 - Foram executadas 167 estacas. Em seguida foram dispostos os blocos de coroamento de concreto armado:
 - Classe de agressividade II (Classe de agressividade relacionada ao concreto): Moderada;
 - Armaduras utilizadas: CA-50A e CA-60;
 - Resistência (fck dos blocos): 30 MPa;
 - Resistência (fck das estacas): 20 MPa;
 - Fator a/c (fator água/cimento): 0,60;
 - Utilização de concreto convencional;
 - Cobrimento utilizado: 50 mm (blocos de coroamento);
- Superestrutura da edificação é do tipo aporticada em concreto armado.
 - Constituída de lajes, vigas e pilares de concreto armado moldado in loco.
 - fck do concreto (lajes): 35 MPa;
 - fck do concreto (vigas): 35 MPa;
 - fck do concreto (pilares): 35 MPa;
 - Fator a/c (fator água/cimento): 0,60;
 - Cobrimento utilizado (lajes e escadas): 25 mm de espessura;
 - Cobrimento utilizado (vigas): 30 mm de espessura;
 - Cobrimento utilizado (pilares): 30 mm de espessura;
 - Solução utilizadas para lajes: lajes maciças.
- A cobertura é composta por laje impermeabilizada, sendo a solução adotada em manta asfáltica 4 mm de espessura. Há na cobertura um reservatório superior e em cima do mesmo estão posicionados, como sistemas extras, antena coletiva, luz de balizamento e para-raios.
- As fachadas do empreendimento são compostas de revestimento cerâmico com juntas de horizontais e verticais de poliuretano.

Fachada – Edifício Syrah

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
REVESTIMENTO	Revestimento cerâmico 10x10cm Eliane, Galeria Marfim BR Revestimento cerâmico 10x10cm Eliane, Galeria Vinho BR Revestimento cerâmico 10x10cm Eliane, Galeria Preto BR

3.2. Acabamentos

Nas tabelas abaixo, são listados os materiais de acabamentos utilizados nas áreas comuns e privadas do empreendimento, de acordo com cada tipo de apartamentos e área comum;

3.2.1. Áreas comuns

Estacionamento / Circulação de Veículos / Rampas de acesso às garagens

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
ESTACIONAMENTO PILOTIS	Pedra Minas Marfim EXT, Eliane

Hall de Circulação / Hall do Elevador / Antecâmara

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PAVIMENTOS TIPO PARES	Etruscan HD Polido, Elizabeth
PAVIMENTOS TIPO ÍMPARES	Ero Reale HD Polido, Elizabeth
PILOTIS	Ero Reale HD Polido, Elizabeth
SUBSOLO	Etruscan HD Polido, Elizabeth
GARAGEM	Etruscan HD Polido, Elizabeth
HALLS SOCIAIS	Hd Metro Beige 61x61, Elizabeth FAIXAS – DIN Polido GL 62,5x62,5, Elizabeth
PINTURA	Tinta acrílica standard na cor Burgos Mínimofosco Textura PermalitCristaline Médio na cor Tours Mínimo-Ibratin
TETO	Tinta látex PVA, marca Ibratin, cor Branco Neve sobreferro de gesso /revestimento de gesso

Acesso Pedestres

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Maxigres Etna Bianco 60x60, Eliane

WC Guarita

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Forma Branco AC, Eliane BOX – Forma Dual BCO 45X45, Eliane
PAREDE	Forma Branco BR 33,5X45, Eliane

Praça dos Namorados

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
----------	-------------------------------------

BANCO	Square Laguna BR Mesh Naval, Eliane
--------------	-------------------------------------

Deck / Deck molhado

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Reserva Natural EXT 19x90.2, Eliane

Piscina

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
REVESTIMENTO	Square Safira BR Mesh, Eliane (Azul escuro) Square Laguna BR Mesh, Eliane (Azul claro)

Espaço Gourmet

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PAREDE	Tinta acrílica standard na cor Leeds Mínimofosco Textura PermalitCristaline Médio na cor Leeds Mínimo-Ibratin.

Brinquedoteca

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PAREDE	Tinta acrílica standard nas cores Cadiz Claro e Bilbao clarofosco e -Ibratin

Vestiários

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Forma Branco AC, Eliane BOX – Forma Dual BCO 45X45, Eliane
PAREDE	Forma Branco BR 33,5X45, Eliane

Sauna

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Reserva Natural EXT 19x90.2, Eliane

Salão de Festas / Home Theater

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PAREDE	Textura PermalitCristaline Médio na cor Dijon Máximo-Ibratin

Recepção / Acesso à recepção

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Ero Reale ND Polido, Elizabeth

PAREDE	Textura Machiato, marca Ibratin Casa Lusso Macchiato interno na cor Leeds Mínimo. Tinta acrílica standard na cor Leeds Mínimo marca Ibratin
---------------	--

Espaço Mulher

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Piso Spazzolato Vecchio Esmaltado HD, Elizabeth
PAREDE	Tinta acrílica standard, marca Ibratin, na cor Bremen claro e Textura Permalit Cristaline Médio na cor Bremen claro -Ibratin.

Espaço do Síndico

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Spazzolato Vecchio Esmaltado HD, Elizabeth

Espaço Fitness

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PAREDE	Tinta acrílica standard na cor Leeds Mínimo fosco -Ibratin.

Espaço Zen / Deck Ofurô / Ofurô

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Reserva Natural EXT 19x90.2, Eliane

Banheiros Acessíveis

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Piso Spazzolato Vecchio Esmaltado HD, Elizabeth
PAREDE	MASCULINO - Textura Permalit Cristaline Médio na cor Valladolid Cheio -Ibratin FEMININO - Textura Permalit Cristaline Médio na cor Dijon Máximo-Ibratin

Lan House / Sala de Estudos

ELEMENTO	ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL UTILIZADO
PISO	Piso Spazzolato Vecchio Esmaltado HD, Elizabeth

3.3. Cargas máximas admissíveis - Instalações Elétricas e Pontos de instalações sanitárias

A seguir estão listadas as cargas máximas admissíveis nas instalações elétricas.

Tabela 1 - Cargas máximas admissíveis - pavimento subsolo

Circuito	QLF-S - QUADRO DE LUZ E FORÇA DO SUBSOLO																					Ambiente		
	Ilum.		Tomadas		Motores				Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente Demandada por Fase			Condutor (mm ²)			
	Elet. Comp.		100W	480W	1/2cv	1,5cv	5cv	9,9cv							Amp. (A)	Nº de polos	Curva	A	B	C	F		N	PE
	15W	2x15W			566W	1.577W	4.779W	8.280W																
S1	-	2	-	-	-	-	-	-	60	0,95	63	1,00	60	0,3	16	1	C	63	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação da cabine do elevador 01
S2	-	2	-	-	-	-	-	-	60	0,95	63	1,00	60	0,3	16	1	C	-	63	-	1,5	1,5	-	Iluminação da cabine do elevador 02
S3	-	2	-	-	-	-	-	-	60	0,95	63	1,00	60	0,3	16	1	C	-	-	63	1,5	1,5	-	Iluminação da cabine do elevador 03
S4	5	-	-	3	-	-	-	-	1.515	0,80	1.894	0,40	606	3,4	16	1	C	758	-	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas do barrilete e luz de obstáculo
S5	10	-	-	1	-	-	-	-	630	0,80	788	0,40	252	1,4	16	1	C	-	315	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomada do poço do elevador 01
S6	20	-	-	2	-	-	-	-	1.260	0,80	1.575	0,20	252	1,4	16	1	C	-	-	315	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas dos poços dos elevadores 02 e 03
S7	9	1	6	-	-	-	-	-	765	0,80	956	0,40	306	1,7	20	1	C	383	-	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas do subsolo
S8	-	-	-	-	-	-	-	-	12.060	0,86	13.958	0,32	3.878	6,8	25	3	C	1.874	1.294	1.419	4,0	4,0	4,0	QLF-P1
S9	-	-	-	-	-	-	-	-	20.615	0,84	24.430	0,79	16.274	29,2	50	3	C	5.548	7.079	6.809	10,0	10,0	10,0	QLF-P2
S10	-	-	-	-	-	-	-	-	14.173	0,84	16.934	0,52	7.315	13,2	32	3	C	3.552	2.731	2.706	6,0	6,0	6,0	QLF-G
S11	-	-	-	-	-	-	1	-	4.779	0,85	5.622	1,00	4.779	8,5	16	3	C	1.874	1.874	1.874	2,5	2,5	2,5	Bomba de recalque
S12	-	-	-	-	-	1	-	-	566	0,79	716	1,00	566	1,1	10	3	C	239	239	239	2,5	2,5	2,5	Bomba 01 de águas pluviais
S13	-	-	-	-	-	-	1	-	1.577	0,78	2.022	1,00	1.577	3,1	10	3	C	674	674	674	2,5	2,5	2,5	Bomba de pressurização
S14	-	-	-	-	-	-	-	1	8.280	0,90	9.200	0,65	5.382	13,9	25	3	C	1.993	1.993	1.993	4,0	4,0	4,0	Elevador 01
S15	-	-	-	-	-	-	-	1	8.280	0,90	9.200	0,65	5.382	13,9	25	3	C	1.993	1.993	1.993	4,0	4,0	4,0	Elevador 02
S16	-	-	-	-	-	-	-	1	8.280	0,90	9.200	0,65	5.382	13,9	25	3	C	1.993	1.993	1.993	4,0	4,0	4,0	Elevador 03
S17	-	-	-	-	1	-	-	-	566	0,79	716	1,00	566	1,1	10	3	C	239	239	239	2,5	2,5	2,5	Bomba 02 de águas pluviais
Total	44	7	12	6	3	2	4	3	83.526	0,86	97.401	0,63	52.697	93,1	125	3	-	21.183	20.489	20.318	35,0 - EPR	35,0 - EPR	25,0 - PVC	Ramal de alimentação

Tabela 2 - Cargas máximas admissíveis - emergência

QLF-E - QUADRO DE LUZ E FORÇA - EMERGÊNCIA																		
Circuito	Ilum. Elet. Comp.	Motores 3cv 2.905W	Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente Demandada por Fase			Condutor (mm ²)			Ambiente
									Amp. (A)	Nº de polos	Curva	A	B	C	F	N	PE	
1	51	-	765	0,95	805	0,20	153	0,7	16	1	C	161	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação escada
2	19	-	285	0,95	300	0,20	57	0,3	16	1	C	-	60	-	1,5	1,5	-	Iluminação antecâmara
3	-	1	2.905	0,85	3.418	1,00	2.905	5,2	16	3	C	1.139	1.139	1.139	2,5	2,5	2,5	Bomba de incêndio
Total	70	1	3.955	0,87	4.523	0,79	3.115	5,4	25	3	C	1.300	1.199	1.139	4,0	4,0	4,0	Ramal de alimentação

Tabela 3 – Demanda do condomínio

DEMANDA DO CONDOMÍNIO																		
Circuito	Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente Demandada por Fase			Corrente da Maior Fase (A)	Condutor (mm ²)			Ambiente	
							Amp. (A)	Nº de polos	Curva	A	B	C		F	N	PE		
																		15W
QLF-S	83.526	0,86	97.401	0,63	52.697	93,1	125	3	-	21.183	20.489	20.318	-	35,0 - EPR	35,0 - EPR	25,0 - PVC	QLF-S	
QLF-E	3.955	0,87	4.523	0,79	3.115	5,4	25	3	C	1.300	1.199	1.139	-	4,0	4,0	4,0	QLF-E	
Total	87.481	0,86	101.924	0,64	55.812	98,5	125*	3	-	22.483	21.688	21.457	102,2	35,0 - EPR	35,0 - EPR	25,0 - PVC	Ramal de alimentação (medição)	

* Disjuntor caixa moldada tripolar, modelo SD-A ajustável, fabricante STECK, In=125A / Iaj=112,5A, Icu=10kA (mínima). Corrente ajustada (Iaj) será 90% da corrente nominal (In) para outros fabricantes a corrente ajustada deve ser menor que 120A (Iaj<120A) de acordo com a solicitação da Eletrobras Alagoas (EDAL).

Tabela 4 - Cargas máximas admissíveis - emergência

QLF-P1 - QUADRO DE LUZ E FORÇA DO PILOTIS																					
Circuito	Ilum.		Tomadas		Sauna	Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente p/ Fase			Condutor (mm²)			Ambiente
	Fluor. Compacta		100W	480W								12.000W	Amp. (A)	Nº de polos	Curva	A	B	C	F	N	
	2x20W	20W																			
P1.1	-	39	8	-	-	1.580	0,95	1.663	0,20	316	1,5	16	1	C	1.663	-	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas do hall da garagem ao 3º pavto.
P1.2	-	48	4	-	-	1.360	0,95	1.432	0,20	272	1,3	16	1	C	-	1.432	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas do hall do 4º ao 7º pavto.
P1.3	-	48	4	-	-	1.360	0,95	1.432	0,20	272	1,3	16	1	C	-	-	1.432	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas do hall do 8º ao 11º pavto.
P1.4	-	47	4	-	-	1.340	0,95	1.411	0,20	268	1,3	16	1	C	1.411	-	-	2,5	2,5	2,5	Iluminação e tomadas do hall do 12º pavto. a cobertura
P1.5	13	7	-	-	-	660	0,95	695	0,60	396	1,9	16	1	C	-	695	-	1,5	1,5	-	Iluminação acesso a recepção, recepção, salão de jogos, lan house/sala de estudos, brinquedoteca e gourmert
P1.6	12	5	-	-	-	580	0,95	611	0,60	348	1,7	16	1	C	-	-	611	1,5	1,5	-	Iluminação espaço mulher, fitness, síndico, sauna, salão de festas/home theater, copa/refeitório e W.C.'s
P1.7	-	-	17	-	-	1.700	0,80	2.125	0,40	680	3,9	20	1	C	-	2.125	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas acesso a recepção, recepção, brinquedoteca, lan house/sala de estudo e salão de jogos
P1.8	-	-	20	-	-	2.000	0,80	2.500	0,60	1.200	6,8	20	1	C	-	-	2.500	2,5	2,5	2,5	Tomadas espaço mulher, fitness, brinquedoteca, síndico, sauna, salão de festas/home theater e W.C.'s
P1.9	-	-	3	5	-	2.700	0,80	3.375	0,60	1.620	9,2	20	1	C	3.375	-	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas copa/refeitório
P1.10	-	-	-	-	1	12.000	1,00	12.000	1,00	12.000	18,2	25	1	C	4.000	4.000	4.000	4,0	4,0	4,0	Sauna
Total	25	194	60	5	1	25.280	0,93	27.242	0,69	17.372	28,4	50	3	C	10.449	8.251	8.542	10,0	10,0	10,0	Ramal de alimentação

Tabela 5 - Cargas máximas admissíveis - guarita

QLF-G - QUADRO DE LUZ E FORÇA DA GUARITA																								
Circuito	Ilum.		Tomadas		Ar. Cond.	Motores			Potência (W)	Fator de pot.	Pot. Aparente (VA)	Fator demanda	Pot. Demandada (W)	Corrente (A)	Disjuntor			Potência Aparente Demandada por Fase			Condutor (mm²)			Ambiente
	Elet. Comp.					7000	1/3cv	1cv							2cv	Amp. (A)	Nº de polos							
	15W	2x15W	100W	240W	800W	522W	1.098W	2.073W	A	B	C	F	N	PE										
G1	27	-	-	-	-	-	-	-	405	0,95	426	0,40	162	1,9	16	1	C	171	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação do subsolo
G2	38	-	-	-	-	-	-	-	570	0,95	600	0,40	228	2,7	16	1	C	-	240	-	1,5	1,5	-	Iluminação do subsolo
G3	30	-	-	-	-	-	-	-	450	0,95	474	0,40	180	2,2	16	1	C	-	-	189	1,5	1,5	-	Iluminação do subsolo
G4	27	-	-	-	-	-	-	-	405	0,95	426	0,40	162	1,9	16	1	C	171	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação do pilotis
G5	26	-	-	-	-	-	-	-	390	0,95	411	0,40	156	1,9	16	1	C	-	164	-	1,5	1,5	-	Iluminação do pilotis
G6	5	-	-	-	-	-	-	-	75	0,95	79	0,40	30	0,4	16	1	C	-	-	32	1,5	1,5	-	Iluminação do muro do pilotis
G7	5	-	-	-	-	-	-	-	75	0,95	79	0,40	30	0,4	16	1	C	32	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação do muro do pilotis
G8	27	-	-	-	-	-	-	-	405	0,95	426	0,40	162	1,9	16	1	C	-	171	-	1,5	1,5	-	Iluminação do garagem
G9	28	-	-	-	-	-	-	-	420	0,95	442	0,40	168	2,0	16	1	C	-	-	177	1,5	1,5	-	Iluminação do garagem
G10	10	-	-	-	-	-	-	-	150	0,95	158	0,40	60	0,7	16	1	C	63	-	-	1,5	1,5	-	Iluminação do muro do garagem
G11	10	-	-	-	-	-	-	-	150	0,95	158	0,40	60	0,7	16	1	C	-	63	-	1,5	1,5	-	Iluminação do muro do garagem
G12	30	2	-	-	-	-	-	-	510	0,95	537	0,40	204	2,4	16	1	C	-	-	215	1,5	1,5	-	Iluminação da guarita, jardineiras e rampas
G13	-	-	5	4	-	-	-	-	1.460	0,80	1.825	0,40	584	8,3	20	1	C	730	-	-	2,5	2,5	2,5	Tomadas da guarita
G14	-	-	-	-	-	-	1	-	1.098	0,74	1.484	1,00	1.098	6,7	16	1	C	-	1.484	-	2,5	2,5	2,5	Bomba da piscina
G15	-	-	-	-	-	-	1	-	1.098	0,74	1.484	1,00	1.098	6,7	16	1	C	-	-	1.484	2,5	2,5	2,5	Bomba da hidromassagem
G16	-	-	-	-	-	3	-	-	1.566	0,71	2.206	0,70	1.096	10,0	20	1	C	1.544	-	-	2,5	2,5	2,5	Porteiros automáticos
G17	-	-	-	-	-	-	-	1	2.073	0,85	2.439	0,25	518	11,1	20	1	C	-	610	-	2,5	2,5	2,5	Motor plataforma P.N.E. (Guarita)
G18	-	-	-	-	-	-	-	1	2.073	0,85	2.439	0,25	518	11,1	20	1	C	-	-	610	2,5	2,5	2,5	Motor plataforma P.N.E. (Piscina)
G19	-	-	-	-	1	-	-	-	800	0,95	842	1,00	800	3,8	16	1	C	842	-	-	2,5	2,5	2,5	Split da guarita
Total	263	2	5	4	1	3	2	2	14.173	0,84	16.934	0,52	7.315	13,2	32	3	C	3.552	2.731	2.706	6,0	6,0	6,0	Ramal de alimentação

IMPORTANTE: Os disjuntores não devem ser substituídos, não devem ser utilizados benjamins (ou “Ts”) para acionamento simultâneo de diversos equipamentos, nem tampouco devem ser realizadas quaisquer outras alterações indevidas nas instalações elétricas, com a finalidade de se evitar riscos de curto-circuito, sobrecorrentes, entre outros prejuízos ao sistema elétrico.

Tabela 2 - Pontos de instalações hidrossanitárias - áreas comuns

INSTALAÇÕES HIROSSANITÁRIAS - NÚMERO DE PONTOS	Água Fria	Água Quente	Esgoto (ralos)
Pavimento Subsolo	07	00	03 (calhas transversais)
Pavimento Pilotis Estacionamento / circulação de veículos	01	00	18
Pavimento Pilotis Bar	01	00	01
Pavimento Pilotis Copa / Refeitório	01	00	01
Pavimento Pilotis Ofurô + Deck	01	00	03
Pavimento Pilotis Espaço Zen	00	00	02
Pavimento Pilotis Espaço Grill	00	00	01
Pavimento Pilotis Bar Tropical	01	00	01
Pavimento Pilotis Senadinho	01	00	01
Pavimento Pilotis Piscina	03	00	05
Pavimento Pilotis Deck	02	00	07
Pavimento Pilotis Hidromassagem	04	00	05
Pavimento Pilotis Jardineira	00	00	07
Pavimento Pilotis Namorados / Mini campo / Mini golfe	00	00	12
Pavimento Pilotis WC Guarita	03	00	04
Pavimento Garagem	00	00	33
Coberta	00	00	26 (ralos abacaxi)

3.4. Pedido de ligações

Água

O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, já estão em pleno funcionamento. Companhia de Saneamento de Alagoas (CASAL): 0800 - 0820195 (atendimento ao cliente). www.casal.al.gov.br

Energia elétrica

Solicite a ligação à Eletrobrás Distribuição Alagoas, pelos telefones 0800- 082-0196 / (082) 2126-9300. Você deve dirigir-se aos centros de atendimento listados abaixo com o contrato de compra e venda, RG e CPF. - CEAC – Farol (Galeria Jardim Alagoas) Rua Comendador Francisco Amorim Leão, 240 Farol, das 8h às 16h; - CEAC – Centro Rua José Bonifácio, 168 Centro, das 8h às 16h; - CEAC – Miramar (Shopping Miramar) Av. Juca Sampaio Feitosa, das 8h às 16h. www.eletobrasalagoas.com

Telefone

A solicitação de instalação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à operadora de sua preferência. Tenha em mãos seus documentos.

Gás

O condomínio está conectado à rede externa de gás (GÁS NATURAL). As instalações foram devidamente aprovadas, através de Vistoria Prévia, feita pelo fiscal da ALGÁS. Existe um medidor único no empreendimento e a conta será rateada entre as unidades. Telefones: SAC 0800-2849220 / Plantão 24 horas 0800-2840082

4. Fornecedores

4.1. Relação de Fornecedores

Tabela 3 - Relação de fornecedores

MATERIAL	FORNECEDOR	FONE
Cerâmicas áreas comuns e piso dos apartamentos	Elizabeth Revestimentos Cerâmicos	(82) 99115-8878 (Luciane)
Bombas da piscina	Albacete Ind. e Com. de Equipamentos de Lazer	(21) 2741-8000
Sauna úmida		
Bombas de drenagem, recalque e incêndio	Alcom Motores	(82) 3036-6868
Brinquedos do playground	Xalingo (Brinquedos)	(82) 99982-4895 / (51) 3719-9800
Churrasqueira	Paulo César Pereira Leite	(82) 98829-9874 / 3033-8337

Comunicação visual	Infinni	(82) 3432-0719
Corrimão da escadaria/ Piscina / Telas e tubos miniquadra	EL Barreto Sobrinho Comércio ME	(82) 98862-8136 / 98844-4334
Cuba de aço inox	Tramontina Teec S/A	(54) 3461-8700
Elevadores	Elevadores AtlasShindler	(82) 3217-5000/ 0800 055 1918
Instalação de Split	V&A Engenharia	(82) 99971-1701
Equipamentos de combate a incêndio (extintores, mangueiras e hidrantes)	Metal Casty Ltda.	(11) 2701-2220
Esquadrias de alumínio	Perfilesquadrias	(82) 3320-1499 / 3320-7108
Fechaduras e dobradiças	Lafonte	(82) 98876-0608 (Roberta Santana)
Forros e paredes de gesso	Geserv Gesso Serviço Ltda.	(81) 9322-7750 / 8814-1652
Assentamento de portas/ Forro PVC	DM dos Santos	(82) 98163-3189
Impermeabilizações	Castelo Impermeabilizações	(82) 99302-5996 (Josué)
Instalações hidráulicas e elétricas	Ilumina Instalações Ltda.	(82) 3377-0183
Instalações de gás	Tecgás	(82) 3334-1238
Interruptores, tomadas de energia e espelhos	Iriel Ind. Com. de Sistemas Elétricos Ltda.	(82) 98877-4641
Paisagismo	Terra Vida	(82) 98808-2681
Metais sanitários	Fabrimar S.A Indústria e Comércio	(82) 99381-1294
Louças sanitárias	Celite - Roca Sanitários Brasil Ltda.	(82) 99982-1304
Marcenaria (Recepção)	JPB Modular	(82) 99982-2736 (Vando)
Pintura	Santos Pintura Ltda.	98738-5154 / 99308-3218
Portas corta-fogo	Assa Bloy - EPP (Metálica)	(82) 98876-0608 (Roberta)
Portas de madeira	Pormade/ DRZ	0800-42-2323
Portões automatizados	B L Box Vidros e Esquadrias Ltda.	(82) 3320-1499 / 3320-7108
Vidros		
Guarda-corpo da varanda, piscina e portões de acesso		
Esquadrias de Alumínio		
Revestimento cerâmico externo	Eliane Revestimentos Cerâmicos	(82) 99939-1104 (Leonardo)
Pedras Naturais (Tampas e soleiras)	Marcogran Comércio de Mármore e Granito Ltda.	(82) 3359-1730 / 3359-6056 / 99982-0688
Telefonia e interfones	HelvioPatricio Marques da Mota	(82) 98877-8960 / 99995-4349 / 99361-3535 / 3021-0926 / 99927-8822
Tintas	Ibratin Nordeste Ltda.	(82) 2121-4949 / 2121-4910
Tintas	Casa das tintas Ltda	(82) 2122-2324
Xadrez Gigante	Kashmir Decorações	(11) 3676-0613
Espelhos	Art Vidros	(82) 3327-4059 (Carla)
Piso Emborrachado (Fitness)	Procar	(82) 3223-8654 (Felipe)
Carramachão	Amaru Sustentabilidade	(82) 99985-4835 (Shirlan)
Peças em metalon	Almir Serralheiro	(82) 98829-5169
Mesas de jogos	Brinquelazer	(82)3231-8859 (Pablo)
Piso emborrachado (Playground)	Aubicon	(82) 99403-4141 (Alex)
Grama Sintética (Miniquadra e Minigolfe)	Art Módulo	(82) 3326-4020 (Erasto)

Poltronas (Recepção e Aparador Home)	VB Class	(82) 98174-6234 (Christiane Dias)
Papéis de Parede (Sala de Estudos / Brinquedoteca / Berçário)	Bonton	(82) 99444-6860 / (82) 3231-6611 (Rita de Cássia)
Sofás e Centros (Recepção / Salão de Festas / Gourmet)	Comoditá	(82) 98881-0570/(82) 3325-4890 (Ítalo Leite)
Quadros	Victor Artes	(82) 99682-0304 / (82) 3337-3911 (Vinícius Melo)
Chaise	Artjunco	(82) 3221-4835 (Kassianne Arruda)
Máquinas e Acessórios da Academia	Fit4	(82) 99341-3013 (Marcos Antônio)
Mesas (Halls / Centro Recepção / Árvore Brinquedoteca)	Lacanorte	(82) 99979-5354 (Alexandre)
Mesas e cadeiras	4fouroffice	(82) 3024-0803 / (82) 99945-0106 (Luciano)
Caixas de Metal	Brasilplas	(82) 3317-1090 (Melo Junior)
Combogós	Leroy Merlin	(82) 4020-5376 (Genilson)
Freezer Horizontal	Pollomaq	(11) 2645-4844 (Dominique)
Luminárias e Lâmpadas	Metal Domado Bella Itália Luminatti	(82) 3325-3291 / (82) 98846-0498 (Leonardo Tavares)

4.2. Relação de Projetistas

Tabela 4 - Relação de projetistas

DISCIPLINA	EMPRESA RESP. TÉCNICO	CONTATO
ARQUITETURA	EDALMO COSTA LÔBO ARQUITETO – Edalmo Costa Lôbo	(82) 3325 – 1070 – edalmolobo@ig.com.br
FUNDAÇÃO	AGM GEOTÉCNICA LTDA. – Ricardo F. Marques	(82) 3326 – 8866 – agm@agmgeotecnica.com.br
ESTRUTURA	STABILE ENGENHARIA – Carlos Braz Cordeiro Barbirato e Gustavo Souza Pereira	(82) 3346 – 0421 / (82) 9306 – 1000 / (82) 9306 – 1093
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	EFR ENGENHARIA ELÉTRICA – Eduardo Freire Rocha	(82) 3313 - 4900 – eduardo.freire@efrengenharia.com.br
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	ENGENHARQ MEDEIROS ENGENHARIA E ARQUITETURA – Genildo Ferreira Gomes	(82) 3325 – 1183
SPDA – SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS	EFR ENGENHARIA ELÉTRICA – Eduardo Freire Rocha	(82) 3313 - 4900 – eduardo.freire@efrengenharia.com.br
INSTALAÇÕES DE TELECOMUNICAÇÕES	EFR ENGENHARIA ELÉTRICA – Eduardo Freire Rocha	(82) 3313 - 4900 – eduardo.freire@efrengenharia.com.br

4.3. Serviços de utilidade pública

Tabela 5 - Serviços de utilidade pública

CONCESSIONÁRIA	TELEFONE	EMAIL OU SITE
CEAL – Eletrobras Distribuição Alagoas	0800 082 0196	www.eletobrasalagoas.com
CASAL – Companhia de Saneamento de Alagoas	0800 0820195	www.casal.al.gov.br
ALGAS – Gás de Alagoas S.A.	0800 2849220	atendimento@algas.com.br
CBMAL – Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas	(82) 3315 - 2840 / 193	www.cbm.al.gov.br
Prefeitura de Maceió	(82) 3315 - 5070	www.maceio.al.gov.br
PMAL – Polícia Militar de Alagoas	190	-
SAMU – Serviço de Atendimento Móvel de Urgência	192	-
IBAMA – Alagoas	(82) 2122 – 8300	supes.al@ibama.gov.br

5. Operação, uso e limpeza

5.1. Instalação de equipamentos e acessórios

5.1.1. Instalação elétrica

O quadro de distribuição de energia do imóvel é entregue totalmente identificado. Essa identificação visa facilitar a sua utilização.

Na instalação das luminárias, o profissional contratado deverá ser um eletricista capacitado, que saiba identificar os circuitos e isolar os fios adequadamente. Para uma maior proteção dos usuários, nos circuitos de força (tomadas localizadas em áreas molhadas) são instalados os dispositivos DR que se localizam no quadro de distribuição de energia. Qualquer fuga de energia, o DR desarma, protegendo contra choques elétricos. Se isso ocorrer, chame um profissional habilitado para verificar o equipamento ou o circuito que está causando o problema.

5.1.2. Colocação de acessórios em paredes e pisos

IMPORTANTE: Recomenda-se o uso de peças móveis (como, por exemplo, armários e gabinetes) apoiados no chão, que dispensem furações.

Para a fixação de acessórios (quadros, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar no projeto entregue pela construtora ao síndico e o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, de gás, elétricas ou posição de pilares ou vigas (peças estruturais que oferecerão uma maior resistência à perfuração);
- Deve ser evitado o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento da parede. Para melhor fixação de elementos suspensos, recomenda-se o uso de parafusos cabeça chata comprimento 60 mm, e corpo com diâmetro de 5mm, e bucha universal UX de diâmetro de 8mm;
- Ao adquirir armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados, para não danificarem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento;

- Evitar perfuração da parede próxima ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- Não furar os pisos dos banheiros para evitar danos na impermeabilização;

5.1.3. Acesso a coberta

Para ter acesso as cobertas dos blocos se faz necessário que o profissional seja habilitado e possua comprovação de treinamento em altura.

5.2. Responsabilidades relacionadas à manutenção

A convenção de condomínio, elaborada de acordo com as diretrizes do Código Civil Brasileiro (nos seus artigos 1332, 1333 e 1334), estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos condôminos, síndico e conselho consultivo e/ou fiscal. O regimento interno, aprovado conjuntamente com a convenção na assembleia de instalação do condomínio, complementa as regras de utilização do empreendimento.

Ressalta-se a importância dos envolvidos em praticar os atos que lhes são atribuídos pela legislação, pela convenção e pelo regulamento interno.

Abaixo estão relacionadas algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, de acordo com as normas ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 15575 e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrição de manutenções necessárias:

5.2.1. Incorporadora / Construtora

- Entregar o Termo de Garantia e o Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação, conforme ABNT NBR 14037;
- Entregar as notas fiscais dos equipamentos para o síndico do condomínio;
- Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do condomínio, conforme ABNT NBR 14037;
- Fornecer toda a documentação técnica e legal referente ao empreendimento;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao condomínio;
- Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia.

- Elaborar o programa de manutenção do condomínio, conforme ABNT NBR 5674 e descrito na ABNT NBR 14037.

5.2.2. Síndico

- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
- Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização, etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- Convocar assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- Efetuar o controle do processo de manutenção;
- Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;

- Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14037;
- Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do condomínio;
- Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

5.2.3. Conselho deliberativo ou fiscal

- Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.

5.3. Superestrutura de Concreto Armado

5.3.1. Descrição do sistema

Fundações e sistema predial em concreto armado, com projeto elaborado pela Stabile Engenharia. Toda a superestrutura da edificação foi realizada em estrutura aporcada de concreto armado.

De forma simplificada, todas as tensões produzidas pela construção (superestrutura), seja por peso próprio da estrutura, sua sobrecarga por uso e ação do vento, são transferidas das lajes e vigas para os pilares de concreto armado, que as transmitem diretamente para as fundações, que tem por função final dissipá-las no solo.

O concreto é um compósito de cimento, agregados, água e aditivos, que sozinho suporta elevadas cargas de compressão. Em contrapartida o concreto fissa quando é solicitado a esforços de tração maiores do que o suportado (variando em torno de 10% do que resiste à compressão). Já o aço é uma liga de ferro e carbono que possui elevada capacidade de suportar o efeito de tração.

Estruturas de concreto armado são aquelas em que o concreto e o aço são combinados de forma a suportar esforços de tração e de compressão solicitantes pela estrutura continuamente, com o concreto resistindo à compressão e a armação resistindo aos esforços de tração.

Obs: É normal que, por algum tempo, após o término da construção, apareçam micro fissuras nas paredes e/ou tetos, principalmente nos andares mais altos e nos mais baixos. Não se preocupe se isso

acontecer, trata-se de consequência de uma acomodação natural das fundações e da estrutura do edifício ao terreno.

5.3.2. Cuidados de uso

- Evitar o lançamento de produtos químicos sobre a superfície do concreto;
- Evitar grandes choques à estrutura;
- Evitar focos de fogo sobre a superfície do concreto;
- Fazer a manutenção dos outros sistemas que protegem as estruturas de concreto (Revestimento interno e externo, impermeabilização, etc.);
- Qualquer alteração no projeto original de arquitetura deverá estar de acordo com as cargas adotadas no projeto inicial;
- Qualquer reforma que implique em interferência com a estrutura deve ser, sempre que possível, evitada;
- Evitar o acúmulo de água em locais aonde não houve proteção adequada à estrutura, Exemplos: Vazamentos, acúmulo de água em fachadas e marquises;
- Realizar a manutenção periódica dos lugares com pouca ventilação e submetidos à umidade excessiva e constante, como forro de saunas e pisos sobre terrenos;
- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos da estrutura (laje ou parede) para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais (paredes e lajes), como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar a parede ou laje em concreto, consultar projetos e detalhamentos contidos nesse Manual, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás;

- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais;
- Procurar manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente da condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).

5.3.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 6 - Manutenções (Estruturas de concreto armado)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	<ul style="list-style-type: none"> • Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.); • Verificação de manchas superficiais e aparecimento de estalactites e estalagmites no concreto; • Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.); • Verificação do aparecimento de deformações excessivas; • Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual); • Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras; • Aparecimento de manchas de umidade; • Verificação de indícios de recalque; • Verificar expansões ou desagregações no concreto; • Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes; • Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes. 	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação estrutural este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.

5.3.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais existentes;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas.

5.3.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.4. Instalações Hidráulicas – Água Potável

5.4.1. Descrição do sistema

Conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização. Os projetos de Instalações Hidrossanitárias foram realizados pela Empresa Engenharq – Medeiros Engenharia e Arquitetura Ltda.

Origem do sistema: O fornecimento de água do empreendimento é feito pela CASAL (Companhia de Saneamento de Alagoas). Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), localizado na calçada da Rua Paulia Maria de Mendonça, a água é transmitida para o reservatório inferior do condomínio, que contém 123.250 L.

Medição de consumo: Na tubulação de alimentação existem hidrômetros que medem o consumo de água de cada apartamento.

Este sistema funciona basicamente com um medidor colocado depois do registro geral e poderá fazer a medição do consumo de água por apartamento. Toda a infraestrutura de tubulações é disponibilizada pela construtora.

Reservação: Do reservatório inferior, a água potável é bombeada para o reservatório superior através de sistema de moto-bombas submersas de recalque, controladas por sistema eletromecânico. Bombas de recalque com vazão de 4,4 L/s, altura manométrica = 59 mca e potência 9,0 cv. **Atenção! A regulação existente no relé das bombas nunca deve ser alterada.**

O condomínio possui um (01) reservatório superior, capacidade de armazenamento de 58.330 L, sendo 15.500 L de reserva de incêndio.

O reservatório inferior, localizado no subsolo, possui torneira de bóia automática e capacidade compatível com o consumo do prédio

Distribuição: As tubulações seguem do reservatório superior para o barrilete. Então as tubulações alimentam os andares, denominando-se prumadas de água fria. Nas unidades, as prumadas sofrem derivações dotadas de registros de manobra, após os quais passarão a ser chamados de ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias etc.

Sistema de redução de pressão: Existe válvula redutora de pressão no pavimento garagem, que diminui a pressão da água na entrada da prumada ascendente de água fria, quando a mesma for superior ao especificado em projeto.

Sistema de aviso: Tubulação de extravasão, localizada no reservatório superior, destinada a conduzir parte do excesso de água para um local visível, servindo de aviso de falha no sistema de reserva do edifício. Equipamento comumente chamado de “ladrão”.

Obs:

Se o reservatório inferior estiver cheio:

- 1) Verifique se o disjuntor das bombas de recalque está ligado;
- 2) Verifique se o automático de boia anterior está funcionando;
- 3) Chame um técnico especializado.

Se o reservatório inferior estiver vazio:

- 1) Verifique se o registro de entrada está aberto;
- 2) Verifique se o hidrômetro está girando;
- 3) Retire a bóia de alimentação e verifique se sai água;
- 4) Ligue para a CASAL para saber o motivo da falta de água.

O seu prédio é dotado de um conjunto de 02 (duas) eletrobombas submersas, localizadas no subsolo, para drenagem de águas pluviais, sendo uma normal e outra reserva. As bombas possuem funcionamento rigorosamente automático, não sendo necessária nenhuma intervenção humana para o seu funcionamento.

No sistema de drenagem de água pluvial, existe uma derivação destinada à separação das águas de lavagem e limpeza do pilotis e subsolo, contendo resíduos de óleos e graxas, que não devem ser jogados em via pública, e sim, na tubulação de esgoto.

Para tal operação, basta abrir o registro existente na tubulação de água pluvial que dá acesso às caixas de separação de areia e óleo, enviando somente água para a caixa coletora de águas pluviais no subsolo. Esta, por sua vez, está ligada a uma bomba automática que possui dois registros, ligados à tubulação de esgoto e a tubulação de águas pluviais. Para esta operação, feche o registro ligado à tubulação de água pluvial e abra a passagem para a tubulação de esgoto. Ao término da limpeza, desfaça toda a operação. O condomínio tem a sua disposição uma barreira física (Comporta) deixada pela Construtora no depósito do Edifício, onde à medida que seja evidenciado um aumento no volume de chuva e conseqüentemente alagamento inicial da rua, providenciar imediatamente a retirada dos veículos do subsolo e posteriormente a colocação dessa barreira para que impeça a entrada de grandes volumes de água no subsolo.

ESSA MEDIDA É PREVENTIVA EM VIRTUDE DOS ALAGAMENTOS QUE VEM SURTINDO NA MAIORIA DOS BAIRROS DE MACEIÓ, DEVIDO À FALTA DE MANUTENÇÃO NAS GALERIAS COMO TAMBÉM NA CONSCIENTIZAÇÃO DA PRÓPRIA SOCIEDADE EM NÃO JOGAR LIXO NAS VIAS PÚBLICAS.

5.4.2. Cuidados de uso

- Não apertar em demasia os registros, torneiras;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Foi executada previsão para instalação de chuveiro elétrico de 220V nos banheiros dos apartamentos. O chuveiro deverá ser adquirido e instalado por profissional habilitado e deverá ter resistência blindada compatível com o Disjuntor Residual – DR instalado. No caso, o chuveiro elétrico a ser instalado deve ser de 200V com resistência blindada com potência máxima de 5.500 Watts;
- Conforme recomendação da Norma Brasileira ABNT NBR 5626:2008, a vazão para as duchas, considerada nas instalações hidráulicas entregues, é de 0,2 litros/segundo ou 12 litros/minuto. Caso ocorra a utilização de equipamentos com vazão maior do que a especificada, em qualquer ponto do apartamento, a construtora não garantirá o bom funcionamento do sistema e a responsabilidade por qualquer mau funcionamento passa a ser do condômino;

- Evitar batidas nos tubos flexíveis que alimentam os lavatórios e as caixas acopladas dos vasos sanitários;
- No caso de “queima” do motor elétrico, cuidado com os “eletricistas bobinadores” de ocasião. Este pessoal não possui equipamento adequado para tal serviço e, geralmente, introduzem modificações nas características originais dos motores, que irão ocasionar o aquecimento do motor elétrico com a conseqüente perda de rendimento mecânico;
- Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos;
- Verificar se as tampas dos reservatórios estão bem vedadas. Os reservatórios de água devem ser mantidos fechados, evitando o acesso de poeira, roedores, insetos e outros;
- Casa de bombas deve ser mantida fechada, somente com acesso de pessoal autorizado;
- A limpeza periódica dos reservatórios deve ser realizada por profissionais e/ou empresas especializadas;
- Na instalação dotada de hidrômetro, deve ser feito um controle sistemático do volume de água consumida, através de leituras periódicas, permitindo detectar casos de consumo excessivo de água. No caso de aumento significativo de consumo de água, devem ser tomadas as medidas cabíveis;
- Qualquer modificação na instalação, durante atividades de manutenção, deve ser inspecionada para verificação de sua efetividade e ser devidamente registrada;
- Não obstruir os “ladrões” ou tubulações do sistema de aviso;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, a fim de não desconectá-lo do motor;
- Não efetuar alterações na regulagem das válvulas redutoras de pressão.

5.4.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 7 - Manutenções (Instalações hidráulicas - água potável)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	Equipe de manutenção local
A cada mês	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Equipe de manutenção local
A cada mês	Inspeccionar o funcionamento dos conjuntos de recalque, circuitos, chaves, dispositivos de proteção, contadores, chaves de fim de curso e outros	Empresa especializada
A cada 6 meses	Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem de pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e caso haja a necessidade proceder ajustes e reparos necessários	Empresa especializada
	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local / Proprietário
	Verifique a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local / Proprietário
	Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	Empresa especializada
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local / Proprietário
A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade.	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.	Equipe de manutenção local / Proprietário

	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.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

5.4.4. Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Reparos em equipamentos executados por pessoas não capacitadas;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.

5.4.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.5. Instalações Hidráulicas – Esgoto

5.5.1. Descrição do sistema

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis dos pontos de captação das edificações ao ponto destinado pela concessionária de serviço público ou ponto de tratamento da mesma. Os projetos de Instalações Hidrossanitárias foram realizados pela Empresa Engenharq – Medeiros Engenharia e Arquitetura Ltda.

Origem do sistema (Esgoto): As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta;

Distribuição (Esgoto): Dos ramais de coleta, o esgoto segue para as colunas de esgoto através dos andares dos blocos até os coletores. Após o tratamento desse esgoto nas Estações de Tratamento mencionadas, os efluentes são encaminhados para a rede pública da CASAL.

Origem do sistema (Gordura): Pontos de captação, específicos e previstos em projeto

Distribuição (Esgoto): A gordura acumulada deverá ser retirada manualmente em pontos específicos e destinados a este fim, e os fluidos seguem para os ramais de coleta e tratamento. Esses pontos estão dispostos no subsolo, são as caixas de gordura e inspeção.

5.5.2. Cuidados de uso

- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinhas;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água;

- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Não puxar as bombas submersas pelo cabo de força, para evitar desconectá-lo do motor;
- Não apertar em demasia registros, torneiras, etc;
- Durante a inspeção de filtros, torneiras e chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante.

5.5.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 8 - Manutenções (Instalações Hidráulicas – Esgoto / Estação de tratamento de efluentes (ETE))

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Limpar as caixas de gordura, caixas de esgoto e caixas de passagem	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Limpar os elementos do sistema.	Equipe de manutenção local

A cada 6 meses	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga (vaso sanitário)	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações;	Empresa Capacitada / Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar as tubulações de captação de água do sistema de cobertura para detectar a presença de obstrução nas tubulações	Empresa Capacitada / Empresa especializada

5.5.4. Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Reparos em equipamentos executados por pessoas não capacitadas;
- Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;

- Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
- Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas.

5.5.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação.

5.6. Instalações Elétricas

5.6.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada para a edificação, conforme projeto específico elaborado pela Empresa ERF Engenharia Elétrica de Instalações dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e analisado por concessionária local.

Medidores elétricos: O Condomínio possui um medidor geral, localizado na sala de medidores do subsolo, que mede o consumo de energia das áreas comuns e áreas privativas.

Quadros de distribuição: Cada apartamento possui um quadro de distribuição, onde está instalada a chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos da unidade. No lado interno do quadro, está a relação dos circuitos e o campo de atuação de cada um. Estes quadros foram projetados e rigorosamente executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes.

Nas áreas comuns, esses quadros estão localizados no estacionamento / circulação de veículos do pavimento subsolo, bicicletário, sala do gerador, guarita, área livre para recreação, sauna, sala do síndico e casa de máquinas / casa de bombas, cada um referente a conjuntos de ambientes.

Disjuntor geral: Localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia da unidade. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue o disjuntor geral.

Interruptor diferencial residual (DR): Dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra choques elétricos como contra pequenas fugas de corrente.

Disjuntores parciais: A principal função dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desativando o circuito automaticamente quando isso ocorrer.

Tomadas e interruptores: Estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas (Indicar anexo). A instalação elétrica dos apartamentos prevê todas as tomadas com voltagem 220V.

TUG (Tomada de Uso Geral): Destinada à ligação de mais de um equipamento (não simultaneamente) e cuja corrente de consumo não seja superior a 10 A (ampère). São tomadas para liquidificador, geladeira, ventilador, ferro elétrico, televisão, DVD, equipamento de som etc.

TUE (Tomada de Uso Específico): Usada para alimentar de modo exclusivo equipamento com corrente nominal superior a 10 A, como torneira elétrica, lavadora de louças, chuveiro, ar-condicionado, etc.

As tomadas seguem o novo padrão brasileiro da ABNT NBR 14136.

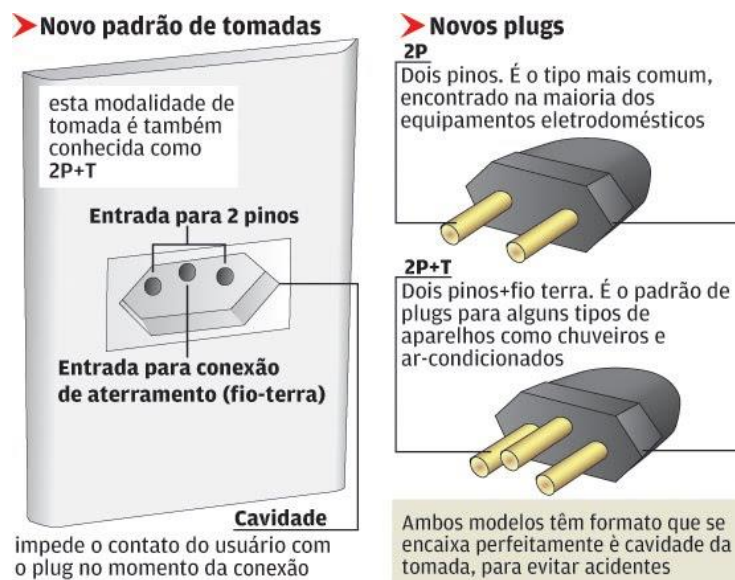


Figura 9 - Novo padrão de tomadas

Circuitos: é o conjunto de tomadas, pontos de iluminação e interruptores, cuja a fiação encontra-se interlig

A **subestação** desta obra foi executada, analisada e aprovada pela Equipe Técnica da Eletrobrás, estando rigorosamente dentro dos ditames das normas atualmente vigentes.

O Transformador existente na subestação aérea é de propriedade da Eletrobrás e somente ela pode efetuar qualquer manobra neste equipamento.

Esta é a instalação de maior risco existente no prédio. Toda e qualquer operação necessária deve ser solicitada ou executada somente por empresa qualificada e autorizada pela Eletrobrás.

5.6.2. Cuidados de uso

- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica. Os quadros possuem esquema identificando os circuitos e suas respectivas correntes suportadas (amperagem);
- No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor associado se desligará automaticamente. Neste caso, o acionamento do disjuntor já possibilitará o uso do circuito;
- No caso do quadro do elevador, somente a empresa contratada para manutenção deve ter acesso não sendo, entretanto, permitida a alteração das suas características originais sem o prévio conhecimento da Construtora;
- Se após desligamento o disjuntor for novamente ligado e ele voltar a desligar, é sinal que há uma sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto circuito ou o próprio circuito está em curto. Neste caso, deve-se manter o disjuntor desligado e chamar um profissional habilitado;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
- Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção de qualquer instalação elétrica ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, o disjuntor associado ao circuito deverá ser desligado e, havendo dúvida, desligar o disjuntor geral;
- As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se especialmente o aterramento, a voltagem, a bitola, a qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugues dos equipamentos;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;

- Não utilizar benjamins (“T”) ou dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada ou ainda extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theater, central de telefone etc.;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade.

5.6.3. Informações adicionais

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema;
- Os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;
- Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações aparentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;

- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos;
- Toda instalação ou parte que, como resultado das verificações, for considerada insegura deve ser imediatamente desenergizada, no todo ou na parte afetada, e somente deve ser recolocada em serviço após correção dos problemas detectados.

5.6.4. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 9 - Manutenções (Instalações elétricas)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 meses	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Empresa de manutenção local / Empresa capacitada
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, reapertaras conexões do quadro de distribuição	Empresa especializada
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros)	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.6.5. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Evidenciado substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;

- Evidenciada sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias;

5.6.6. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.7. Sistema de combate a princípio de incêndio (Extintores)

5.7.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a combate a início de incêndio composto por conjunto de extintores com objetivo de extinguir o fogo e evitar sua propagação. Foram instalados extintores dos tipos: PQS (pó químico seco), CO₂ (gás carbônico) e H₂O (água pressurizada).

IMPORTANTE! O sistema de combate a princípio de incêndio deve ser utilizado apenas para combate de pequeno foco de início de incêndio, caso o incêndio já esteja instaurado, se deve proceder com a evacuação do local imediata e solicitação de apoio dos bombeiros.

5.7.2. Cuidados de uso

- Manter os extintores posicionado no local, carregado e em condições propícias para o uso;
- Seguir o plano de inspeção e manutenção;
- Limpar os extintores somente com pano seco, espanador e escova de cerdas macias;
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Não efetuar soldas no cilindro;
- Quando o ponteiro do indicador de pressão estiver fora da faixa de operação levar a uma empresa registrada pelo INMETRO.
- O ponteiro do manômetro estando na faixa “Recarregar”, levar o extintor a um posto de recarga de serviço autorizado.
- Recarregar quando aplicável, imediatamente após o uso, ou ao termino da garantia.

- Ao termino da garantia o extintor deverá ser submetido a manutenção nível 2 em empresa registrada pelo INMETRO

5.7.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, deve ser acionada equipe técnica capacitada e somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 10 – Manutenções (Sistema de combate a princípio de incêndio (Extintores))

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses	Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).	Empresa capacitada
A cada 5 anos	Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	Empresa capacitada

5.7.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se for feita qualquer mudança no sistema desinstalação que altere suas características originais.

5.7.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.8. Telefonia e Sistema de Interfones

5.8.1. Descrição do sistema

Telefonia – Sistema de telecomunicação por voz, que compartilha números de linhas externas com concessionárias para a realização de chamadas de voz externas;

Sistema de interfones – Sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, localizada na guarita (portaria), sem acesso às concessionárias.

Dados – Todas as instalações necessárias para o uso de internet e antena para canais fechados.

Circuitos de CFTV – Conjunto de câmeras de segurança que monitoram o condomínio através da guarita. A guarita possui um telefone com bina, que identifica o número do apartamento que está se comunicando. O Edifício possui ainda 1 (um) Porteiro Eletrônico, instalado externamente ao prédio que chama a portaria.

O empreendimento está com infraestrutura para portaria virtual, caso o condomínio ache necessário e conveniente está alteração. Consultar o projeto entregue referente a este tipo de instalação.

No prédio, existe uma rede de TV coletiva, distribuída na sala, quartos e suite de cada apartamento, permitindo que você instale o seu aparelho de TV em qualquer destes ambientes.

O condomínio deverá escolher quais os tipos de redes de TV por assinatura (coletiva) serão instaladas no Edifício, ou seja, ter apenas uma antena por cada empresa de sistema de TV escolhida. A tubulação existente no Edifício suporta no máximo 02 (duas) redes de TV por assinatura.

5.8.2. Cuidados de uso

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos.

5.8.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, deve ser acionada equipe técnica capacitada e somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 11 – Manutenções (Telefonia e Sistema de Interfones)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções, caso necessário.	Empresa especializada

5.8.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

5.8.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.9. Impermeabilização

5.9.1. Descrição do sistema

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação deletéria de fluídos ou vapores e da úmida de em áreas molhadas. A execução das impermeabilizações no empreendimento foi realizada pela empresa Simper.

São consideradas áreas molhadas áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina. No caso são consideradas áreas molhadas: os banheiros, áreas de serviço e calhas do sistema de cobertura.

Áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina de d'água pelo uso normal a que o sistema se destina, no caso, banheiros (área externa ao box) e cozinhas, são denominadas áreas molháveis. As áreas molháveis não

são estanques e, portanto, não seguem o critério de estanques. Além dos tipos de soluções abaixo listadas, foi utilizada também argamassa polimérica para impermeabilização de todos os banheiros das áreas comuns e do reservatório inferior. Nos banheiros foi impermeabilizado todo o piso e os 20 centímetros inferiores das paredes, já o reservatório inferior fora completamente impermeabilizado, sendo a solução adotada nesses ambientes a argamassa polimérica. Já a manta asfáltica 4mm foi utilizada como solução em todo o pavimento pilotis, incluindo a piscina, piso do pavimento garagem, tampa do reservatório superior e piso do pavimento coberta. Ainda fora utilizada manta asfáltica com manta aluminizada 3mm nos encontros dos muros do pilotis com os muros da edificação vizinha.

5.9.2. Cuidados de uso

- Na cobertura de cada bloco existe área específica destinada a fixação de antenas, que fica localizada sobre os reservatórios superiores. Não é permitida a fixação de antenas ou quaisquer outros equipamentos, por meio de fixação com buchas, parafusos, pregos ou chumbadores sobre calhas ou qualquer outro elemento do sistema de cobertura que não seja a área destinada a esse fim.
- Manter ralos, grelhas e extravasores nas áreas descobertas sempre limpos;
- A fixação de qualquer tipo e/ou instalação de equipamento sobre o sistema de cobertura deverá ser realizado por meio de empresa especializada em impermeabilização, com o devido registro das obras, conforme descrito na ABNT NBR 5674;
- Lavar os reservatórios somente com produtos químicos adequados e não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos ou ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que a lavagem seja feita por empresa especializada com o devido registro do serviço, conforme a ABNT NBR 5674;
- Manter o reservatório vazio somente o tempo necessário para sua limpeza;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, como picaretas e enxadões, nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, a fim de evitar danos à camada de proteção mecânica existente;

5.9.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema.

No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

Tabela 12 - Manutenções (Impermeabilização)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Inspecionar as calhas do sistema de cobertura e calha de drenagem da área externa. Caso haja obstrução na e/ou entupimento dos ralos ou calhas, efetuar a limpeza	Equipe de manutenção local / Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.9.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos, ou reforma em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

5.9.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.10. Portas de madeira

5.10.1. Descrição do sistema

Esquadrias são elementos da vedação vertical usadas nos fechamentos dos vãos, cuja função pode ser de controle da passagem de agentes externos (pessoas, vento, chuva, raios solares, etc) para o meio interno e vice e versa.

Todas as portas e esquadrias de madeira do empreendimento Edifício Syrah são oriundas de madeiras legalizadas, próprias para extração. As portas de madeira são do tipo semi-oca. A utilização das mesmas nas áreas comuns englobam (WC da guarita, praça dos namorados, senadinho, bar tropical, espaço grill, espaço zen + deck do ofurô + ofurô, salão de jogos, bar, espaço gourmet, brinquedoteca, espaço fitness, banheiros acessíveis, salão de festas / home theater, recepção e espaço mulher).

5.10.2. Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das portas decorrentes de ações de intempéries (ventos, por exemplo);
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, para evitar danos decorrentes de impactos;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando a aplicação de força excessiva;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- As portas não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas portas.

5.10.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 13 - Manutenções (Porta de madeira)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	Empresa especializada
A cada 3 anos	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa especializada

5.10.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações nas portas, que altere suas características originais;

5.10.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.11. Esquadrias de alumínio

5.11.1. Descrição do sistema

Esquadrias são elementos da vedação vertical usadas nos fechamentos dos vãos, cuja função pode ser de controle da passagem de agentes externos (pessoas, vento, chuva, raios solares, etc) para o meio interno e vice e versa. Dentre tantos materiais disponíveis no mercado, podemos destacar as esquadrias de madeira, de alumínio, de PVC e vidro como as mais usadas na construção civil. As esquadrias de alumínio têm a vantagem de ser leves e duráveis ao longo do tempo devido sua resistência a corrosão, sendo elas de fácil manutenção e limpeza.

A utilização de esquadrias de alumínio compreende os depósitos do subsolo, sala do gerador, halls de circulação + antecâmaras dos pavimentos, acesso de pedestres ao empreendimento, guarita, WC da guarita, área livre para recreação, salão de jogos, lan house / sala de estudos, espaço gourmet, brinquedoteca, espaço fitness, sauna, salão de festas / home theater, acesso à recepção, recepção, espaço mulher, sala do síndico, rampas de veículos, depósito de lixo e casa de máquinas / casa de bombas.

5.11.2. Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries (ventos, por exemplo);
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Sempre que for abrir ou fechar uma porta ou janela de alumínio utilize os puxadores. Nunca abra forçando os vidros, pois podem causar acidentes;
- Não apoiar escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evitar pancada sobre as mesmas;
- No caso de pintura no apartamento, proteja as esquadrias de alumínio com fita adesiva removendo-a imediatamente depois, pois a cola da fita pode manchar a esquadria dificultando sua limpeza. Nos cantos de difícil acesso, usar pincel de pelos macios na limpeza;
- Os drenos dos trilhos das esquadrias possuem orifícios que devem estar sempre desobstruídos, pois os mesmos auxiliam na remoção da água de chuva evitando que a mesma entre no apartamento;
- Recomenda-se que para janelas e portas de correr, os trilhos ou marco inferior sejam constantemente limpos para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo, vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo em que comprometem o desempenho das roldanas, exigindo sua troca precoce.
- Não remover, em caso algum, as borrachas ou massas de vedação para evitar infiltrações indesejáveis;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos de difícil acesso. Esta operação pode ser feita com pincel de cerdas macias embebidos em mistura de água e detergente neutro a 5%;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;

- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Para remover respingos de tinta a óleo, graxa ou massa de vedação, passar um solvente tipo querosene, aplicando apenas na região a ser limpa e sem excesso. Após a limpeza, remover todo o solvente com pano úmido. Não usar Thinner;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remover imediatamente com um pano úmido e, logo após, passar uma flanela seca;
- NUNCA utilizar para limpeza produtos ácidos, alcalinos, detergentes com saponáceos, vaselina, removedores, ou qualquer produto derivado do petróleo. Produtos à base de óleo ressecam as borrachas fazendo com que as mesmas percam sua função de vedação.

5.11.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 14 - Manutenções (Esquadrias de alumínio)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Verificar nas janelas 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 ao movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
A cada 1 ano	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.11.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem seguidas as recomendações de cuidado de uso ou não for feita nenhuma manutenção preventiva;

- Se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas e ar condicionado, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura) que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação da esquadria causados por sobrecarga de tensão.

5.11.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.12. Alvenaria e Paredes de gesso (Sistemas de vedações verticais)

5.12.1. Descrição do sistema

Componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, projetada e executada dentro das normas brasileiras. Durante sua execução, os materiais e componentes são submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade desejada.

Todas as paredes de vedação do empreendimento foram realizadas em alvenaria de tijolos cerâmicos. Neste empreendimento foi usada alvenaria de bloco de gesso nas divisórias internas das terminações, onde para as áreas molhadas como Wc's foi usado bloco de gesso hidrofugante específico para dar a impermeabilização adequada a estes locais.

Já as alvenarias de borda ou que compõem as fachadas foram executadas com tijolos cerâmicos, compondo o que chamamos de paredes convencionais. Assim como as alvenarias externas as que fazem divisórias das terminações também são compostas por tijolo cerâmico.

5.12.2. Cuidados de uso

- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previsto sem projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as vedações, consultar projetos e detalhamentos contidos Manual do Proprietário e/ou Manual das Áreas Comuns, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás;

- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais;

5.12.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).

Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação.

Tabela 15 - Manutenções (Alvenaria e Paredes de gesso - Sistema de vedações verticais)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 5 anos até 10 anos de construído	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos após 10 anos de construído	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.12.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

5.12.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.13. Revestimentos de paredes e forros de gesso

5.13.1. Descrição do sistema

Revestimento em argamassa

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estrutura, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Utilizado como camada regularizadora nos ambientes que tiveram alvenaria como vedação.

Forros de gesso

Acabamento utilizado como elemento decorativo ou para ocultar tubulações, peças estruturais etc. Permite alocar os pontos de luz dos ambientes e atender aos mais variados projetos de iluminação. O prédio possui forro em placa de gesso no teto de todo o pilotis, pavimento garagem, todos os wcs, pavimento tipo, exceto varanda, nos halls de circulação dos pavimentos (Em alguns trechos).

5.13.2. Cuidados de uso

- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. É permitida fixação de luminária, desde que o peso não ultrapasse 3Kg;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

5.13.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 16 - Manutenções (Revestimentos de paredes e forros de gesso)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada ano	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.13.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral.

5.13.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.14. Revestimento cerâmico

5.14.1. Descrição do sistema

Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa.

Composta basicamente por argila, as peças cerâmicas são submetida a altas temperaturas e pressão para remoção da água interna, logo em seguida recebem um tratamento para dar acabamento final, podendo ser polimento ou aplicação de esmalte, resultando no porcelanato ou cerâmica.

O revestimento cerâmico foi adotado nas áreas de uso comum nos halls de circulação + antecâmaras dos pavimentos, acesso de pedestres ao empreendimento, escada de acesso ao deck da piscina, deck, deck molhado, piscina, hidromassagem, área livre para recreação, senadinho, bar tropical, espaço grill, espaço zen + deck do ofurô + ofurô, salão de jogos, lan house / sala de estudos, bar, espaço gourmet, brinquedoteca, espaço fitness, banheiros acessíveis, sauna, salão de festas / home theater, estacionamento / circulação de veículos do pilotis e pavimento garagem, acesso à recepção, recepção, espaço mulher, sala do síndico, copa / refeitório, rampa de veículos, depósito de lixo, reservatório superior e guarda corpo da coberta.

5.14.2. Cuidados de uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas: banheiro, área de serviço e áreas externas descobertas. A cozinha é considerada área molhável e, portanto, não deve ser lavada. Para a limpeza, deve ser utilizado apenas pano úmido. A lavagem da cozinha pode provocar infiltrações no piso.

5.14.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Em áreas molhadas ou molháveis, como banheiros, cozinha e área de serviço, manter os ambientes ventilados para evitar surgimento de fungo ou bolor.

Tabela 17 - Manutenções (Revestimento cerâmico)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
A cada 1 ano	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 2 anos	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações (utilização nas fachadas – juntas)	Equipe de manutenção local / empresa especializada

5.14.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto excessivo, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies.

5.14.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.15. Pedras naturais (Mármore, granito, etc.)

5.15.1. Descrição do sistema

As pedras são aquelas extraídas de jazidas naturais e podem compor diversos sistemas. Teve sua utilização no acesso de pedestres ao empreendimento, guarita, deck molhado, piscina, hidromassagem, bar tropical, espaço grill, bar, banheiros acessíveis e copa / refeitório.

5.15.2. Cuidados de uso

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utiliza removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);

- Os balcões não foram dimensionados para receber grandes cargas. O excesso de carga pode levar ao colapso das bancadas e eventual acidente. Por conta disso, jamais se apoie ou suba.
- O contato das pedras naturais com graxas, óleos, massa de vidro, tinta, vasos, poderá causar danos a superfície.
- O contato do das pedras naturais com álcool, amônia, vinagre, produtos de limpeza abrasivos, águas sanitárias, ácidos e bases fortes podem causar manchas.
- Evite o contato dos mármore e granitos com gorduras, vinhos, café, refrigerante, limão ou qualquer produto que leve a manchas. No caso do contato com estes materiais, deve ser feita a limpeza imediata com pano seco. Caso o problema persista, utilizar água e sabão neutro para remoção das manchas.
- No corte de carnes, verduras e legumes, utilize uma placa apropriada para não riscar as pedras de mármore.

5.15.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 18 - Manutenções (Pedras naturais - Mármore, granito, etc.)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.15.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Impacto excessivo, que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;

5.15.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.16. Piso cimentado | Piso em concreto | Piso em granilite

5.16.1. Descrição do sistema

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes, como contrapiso. Tais soluções tiveram uso em todos os ambientes do subsolo, praça dos namorados, mini campo + mini golfe, rampa de acesso de veículos ao subsolo, casa de máquinas / casa de bombas e escada.

5.16.2. Cuidados de uso

- O contato com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não os arrastar sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso;
- Não executar furo no piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema;
- Somente lavar áreas denominadas molhadas, como áreas externas descobertas.

5.16.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Em caso de danos, procedera imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada.

Tabela 19 - Manutenções (Piso cimentado | Piso em concreto | Piso em granilite)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

5.16.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

5.16.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.17. Pinturas e texturas internas e externas

5.17.1. Descrição do sistema

A execução da pintura consiste na aplicação de tintas e/ou texturas sobre recobrimento de uma superfície (peças de concreto, revestimentos de argamassas, alvenarias, dry-wall, madeira, etc) com diversas finalidades, sendo as mais importantes:

- Proteção da base aplicada;
- Melhor higienização do ambiente;
- Sinalizar, identificar ambientes;
- Controlar luminosidade;
- Dar conforto arquitetônico ao ambiente.

Nas áreas comuns foi utilizada em todos os locais onde houve revestimento em argamassa, nas paredes, como já citado anteriormente, e em todas as paredes de gesso.

5.17.2. Cuidados de uso

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;

- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

5.17.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

Tabela 20 - Manutenções (Pinturas e texturas internas e externas)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas (dormitórios, salas e circulações) e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas.	Empresa capacitada / Empresa especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.17.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual.

5.17.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.18. Vidros

5.18.1. Descrição do sistema

Os vidros podem ser usados como material para vedações de baixo preço e fácil instalação, manutenção e limpeza. Estes são obtidos a partir da transformação dos cristais de sílica da areia, em altas temperaturas, do estado líquido para o estado sólido.

Dentre alguns tipos de vidro disponíveis, os vidros temperados e os laminados são de longe os mais utilizados na construção civil. O laminado é composto por duas ou mais placas de vidro, unidas por resina ou polivinil butiral, no qual em caso de pequenos e médios impactos, o vidro não estilhaça, pois a parte fragmentada se sustenta entre as demais placas de vidro. A solução em vidros laminados fora a utilizada no empreendimento, em todas as esquadrias executadas em alumínio.

5.18.2. Cuidados de uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir as janelas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, utilizar vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.
- Nas limpezas convencionais utilizar apenas água e sabão neutro.

5.18.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Tabela 21 - Manutenções (Vidros)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

5.18.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

5.18.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.19. Infraestrutura para prática esportiva

5.19.1. Descrição do sistema

Área da edificação destinada à prática recreativa de jogos esportivos. O empreendimento possui mini campo e mini golfe com piso em grama sintética.

5.19.2. Cuidados de uso

- Utilizar o espaço somente para o fim ao qual se destina;
- Não submeter o piso a cargas puntiformes (pontuais) tais como andaimes, mesas, cadeiras, escadas, saltos altos, etc.;
- Utilizar calçados com solado adequado às características de uso, conforme orientação do fabricante;
- Ao trocar lâmpadas, não danificar o desempenho da vedação das luminárias;
- Ao montar e desmontar os equipamentos esportivos, deve-se tomar cuidado para não os arrastar, danificando o acabamento do piso;
- O alambrado, postes e cabos de sustentação de redes não são planejados para suportar peso de pessoas ou apoios, pois poderão ocorrer danos em seu desempenho, fissuras no piso, além de acidentes, não devendo servir de apoio para objetos ou ser escalado por pessoas;

- Caso haja canaleta e ralos, estes deverão ser mantidos limpos e desobstruídos, a fim de evitar represamento de água;
- Verificar os equipamentos regularmente, conferindo sua fixação e estado de conservação;
- Nunca permitir que a grama ou qualquer outra vegetação cresça sobre o piso, pois provoca a degradação do revestimento;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento (Quadra em concreto polido);
- Nunca aplicar tintas comuns para repintura do piso ou para demarcação das linhas de jogo. Contratar empresa especializada (Quadra em concreto polido).

5.19.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 22 - Manutenções (Infraestrutura para prática esportiva)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
A cada 2 anos	Esticar as telas onde for necessário	Equipe de manutenção local / Empresa especializada

5.19.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

5.19.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.20. Jardins e grama sintética

5.20.1. Descrição do sistema

Áreas ao cultivo de plantas e plantio de grama, que dão um aspecto visual agradável ao empreendimento. Há também o uso de grama sintética, ou artificial, no mini campo + mini golfe e praça dos namorados.

5.20.2. Cuidados de uso

- No caso de troca do solo do jardim observar que não ocorra sobrecarga na laje, manter o sistema de drenagem e ter atenção com a qualidade do solo que está sendo colocado;
- Não transitar sobre os jardins, a não ser durante sua manutenção;
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas;
- Verificar a necessidade de substituição de mudas mortas, danificadas e doentes;
- Deve-se evitar o pisoteamento constate sobre a grama.

5.20.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Realizar manutenção geral mensalmente com empresa capacitada para tal serviço;

Sempre que necessário e de acordo com a empresa capacitada para realização da manutenção dos jardins, incorporar matéria orgânica ao solo;

Manter a área dos jardins sempre limpa, livre de lixo e de restos de vegetação morta.

Tabela 23 - Manutenções (Jardins)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 15 dias	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas. Remover entulhos e lixos que estiverem no jardim.	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Verificação da quantidade de adubo químico na grama, devendo-se colocar mais caso se julgue necessário	Equipe de manutenção local / Jardineiro qualificado
A cada 15 dias	Cortar a grama.	Equipe de manutenção local / Jardineiro qualificado

A cada 1 mês	Realizar a limpeza de todo o piso, com o auxílio de uma vassoura, para retirada de objetos e folhas que descolaram, e água para retirada de sujeira (GRAMA SINTÉTICA)	Equipe de manutenção local
--------------	---	----------------------------

5.20.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Se não for realizada a manutenção.

5.20.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.21. Área de recreação infantil

5.21.1. Descrição do sistema

Área do condomínio destinada ao lazer das crianças, na qual há instalados brinquedos e equipamentos (fixos ou móveis) específicos para esse fim. Tal área engloba a área para livre recreação e a brinquedoteca.

5.21.2. Cuidados de uso

- Não deixar que as crianças brinquem sem a supervisão de um adulto;
- Isolar brinquedos danificados ou em manutenção, de forma que não sejam utilizados indevidamente;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico dos equipamentos;
- Os brinquedos deverão ser utilizados em conformidade com as restrições de uso quanto à faixa etária, ao peso, a altura de usuários, etc., conforme orientação do fabricante.

5.21.3. Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Tabela 24 - Manutenções (Área de recreação infantil)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
A cada 1 ano	Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características qualificado.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

5.21.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Se não for realizada a manutenção.

5.21.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.22. Cobertura

5.22.1. Descrição do sistema

Conjunto de elementos/componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e insalubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto térmico e acústico da edificação habitacional. Como já mostrado anteriormente, a cobertura do empreendimento foi realizada em solução de laje impermeabilizada com manta asfáltica, com uma região central onde está o reservatório superior de água potável.

5.22.2. Cuidados de uso

- Devido à falta de proteção e incidência de vento, é proibida a entrada e permanência de pessoas neste local, devendo as portas de acesso permanecerem fechadas. O ingresso deve ser permitido

apenas para equipes técnicas de empresas autorizadas e especializadas, que comprovem o treinamento de seus funcionários em trabalho em altura, conforme exigências da Norma Regulamentadora nº 35 do Ministério do Trabalho e Emprego e para serviço de eletricidade deve ter o curso da NR 10;

- Não acessar as cobertas em dias de chuva ou fortes ventanias;
- Não aplicar sobrecargas na área;
- Instalar antenas ou outros dispositivos apenas nos locais específicos para não prejudicar a estanqueidade da coberta.

5.22.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 25 - Manutenções (Coberta)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada

5.22.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Danos causados por falta de conservação e/ou processos de limpeza inadequados;
- Danos causados pelo caminhar impróprio de pessoas sobre a coberta;
- Extravasamentos e infiltrações de água pela cobertura, causados pela obstrução dos ralos, em decorrência da falta de limpeza ou presença de objetos estranhos (bolas, brinquedos e outros);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva.

5.22.5. Situações não cobertas pela garantia

Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.23. Antena Coletiva

Sistema de captação de sinal via satélite utilizando antena e distribuição deste sinal a todos os credenciados por meio de cabos. Presente na, na região central, em cima do reservatório superior.

5.23.1. Cuidados de uso

- Não reposicionar os pontos de transmissão;
- Não utilizar os cabos para pendurar objetos;
- Não ampliar os pontos de transmissão.

5.23.2. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 26 - Manutenções (Antena coletiva)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações	Empresa capacitada/ Empresa especializada

5.23.3. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Substituição ou retirada de qualquer peça do equipamento sem autorização do fornecedor.

5.23.4. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

5.24. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA

5.24.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a proteger as edificações e estruturas do edifício contra incidência e impacto direto de raios na região. A proteção se aplica também contra incidência direta dos raios sobre os equipamentos e pessoas que estejam no interior dessas edificações e estruturas, bem como no interior da proteção imposta pelo SPDA instalado. O sistema de para-raios não impede a ocorrência das descargas atmosféricas e não pode assegurar a proteção absoluta de uma estrutura, de pessoas e bens; entretanto, reduz significativamente os riscos de danos ocasionados pelas descargas atmosféricas. O para raio está posicionado em cima do reservatório superior, na cobertura.

5.24.2. Cuidados de uso

- Todas as construções metálicas que forem acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original, tais como antenas e coberturas, deverão ser conectadas ao sistema e ajustado quanto à sua capacidade. Este ajuste deverá ser feito mediante análise técnica de um profissional qualificado contratado pelo cliente. Também deverá ser analisado o local de instalação, o qual deve estar dentro da área coberta pela proteção do SPDA;
- Jamais se aproximar dos elementos que compõem o sistema e das áreas onde estão instalados durante chuva ou ameaça dela.

5.24.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 30 - Manutenções (Sistema de proteção contra descargas atmosféricas)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	Equipe de manutenção local
A cada 1 ano	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Empresa especializada

Devem ser mantidos no local ou em poder dos responsáveis pela manutenção do SPDA: Documentação técnica, atestado de medição com o registro de valores medidos de resistência de aterramento a ser utilizado nas inspeções, qualquer modificação ou reparos no sistema e novos projetos, se houver.

5.24.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Caso não sejam feitas as inspeções.

5.24.5. Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.25. Churrasqueira

5.25.1. Descrição do sistema

Ambiente tecnicamente preparado e composto por elementos refratários e adequados ao preparo de alimentos assados. Sistema localizado no bar tropical, próximo à piscina.

5.25.2. Cuidados de uso

- Na primeira utilização do sistema deverá ser realizado um pré-aquecimento controlado, levando em consideração as especificações do fabricante;
- Os revestimentos refratários não deverão ser lavados, a fim de evitar o desprendimento e a fissuração das peças;

- Evitar choques térmicos em peças e revestimentos, pois poderão ocasionar desprendimento e fissuras das peças;
- Gaveta de cinzas, caso existam, devem ser esvaziadas e limpas após a utilização. Devem, ainda, ser armazenadas de cabeça para baixo, para evitar o acúmulo de água;
- Não utilizar produtos derivados de petróleo (gasolina, querosene, óleo diesel, solventes) para o acendimento;
- Limpar os ambientes ao término do uso.

5.25.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 27 - Manutenções (Churrasqueira)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada

5.25.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso;
- Se não for realizada a manutenção.

5.25.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.26. Sistema de combate a incêndio

5.26.1. Descrição do sistema

Conjunto de tubos, reservatórios, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinado a conduzir água da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, sendo do tipo indireto, pois a água vem do reservatório superior de água potável do edifício.

- Reserva de incêndio: Fica na caixa d'água superior, entre o nível de fundo da caixa- d'água e o nível de saída da tubulação de abastecimento da edificação, garantindo assim que o sistema de incêndio nunca fique sem água;
- Distribuição: através das tubulações das colunas de incêndio, são alimentados os sistemas de hidrantes. Estes equipamentos são acionados manualmente por meio de botoeiras. O sistema termina em um registro, que fica dentro de uma caixa embutida no passeio público.
- Mangueiras e Mangotinhos: Componente formado por mangueira flexível, dispositivos e peças de utilização, destinados a conduzir e direcionar água da fonte de abastecimento aos focos de incêndio, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório do edifício.
- Mangueiras de borracha revestidas de lona composta por fio sintético com diâmetro de 40 à 65 mm, normalmente acomodadas dentro das caixas metálicas dos hidrantes e conectadas aos registros , tendo em sua extremidade o esguicho metálico .Podendo estar enroladas ou dobradas de forma serem prontamente utilizadas em situação de incêndio.
- Mangotinhos de borracha revestidos de lona composta por fio sintético, de calibre reduzido, estando enrolados em carretéis metálicos para serem facilmente desenrolados e utilizados.

5.26.2. Cuidados de uso

- Não modifique o sistema de combate a incêndio;
- Não altere o volume de reservação do sistema de combate a incêndio;
- Não utilize as mangueiras e o sistema dos hidrantes para qualquer finalidade que não seja o combate a incêndio;
- Não efetuar testes das mangueiras utilizando água.

5.26.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 28 - Manutenções (Sistema de combate a incêndio)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Verificar a estanqueidade do sistema	Equipe de manutenção local
	Acionar a bomba de incêndio (para tanto pode-se acionar o dreno da tubulação) ou por meio de botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto de instalações específico.	Equipe de manutenção local
A cada 4 meses	Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolara ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
	Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Empresa especializada
A cada 5 anos	Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	Empresa especializada
A cada ano	Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	Empresa especializada

5.26.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento ou nas tubulações;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso ou manuseio inadequado;
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados ao sistema;

- Danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadras);
- Instalação de equipamentos ou componentes em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Se constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão).

5.26.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.27. Grupo Gerador

5.27.1. Descrição do sistema

Este prédio é dotado de um gerador localizado no Subsolo, de funcionamento rigorosamente automático, não requer nenhuma intervenção humana para seu acionamento, a não ser o abastecimento de óleo diesel e troca periódica do óleo do motor.

Na falta de energia da Eletrobrás, o Gerador funcionará automaticamente e alimentará o Q.L.F. Subsolo, que por sua vez alimenta toda a emergência do empreendimento (Vide diagrama localizado na tampa do quadro).

Na falta de energia, o gerador alimentará os halls sociais, elevadores, escadas de emergência, áreas de estacionamento do subsolo, pilotis e pavimento garagem.

No retorno da energia da Eletrobrás, o Gerador desligará automaticamente após 03 (três) minutos de funcionamento.

5.27.2. Cuidados de uso

- Seguir as instruções do fornecedor do equipamento quanto ao uso e manuseio;
- Evitar a obstrução das entradas e saídas de ventilação e tubulações;

- Manter o local isolado e garantir o acesso exclusivo de pessoas tecnicamente habilitadas a operar ou a fazer a manutenção dos equipamentos;
- Não utilizar o local como depósito; não armazenar produtos combustíveis, pois podem gerar risco de incêndio;
- Não permitir que o equipamento fique sem combustível durante a operação.

5.27.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 29 - Manutenções (Grupo gerador)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
A cada 15 dias	Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos	Equipe de manutenção local
A cada 5 dias ou após a cada uso	Verificar o nível de combustível do reservatório e, se necessário, complementar	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Verificar e, se necessário, efetuar manutenção do catalizador	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
	Limpar a cabine/carenagem	Equipe de manutenção local

5.27.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual.

5.27.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.28. Elevadores e Elevatórias de Acessibilidade

5.28.1. Descrição do sistema

Conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico ou hidráulico, destinado ao transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos da edificação.

Características principais dos elevadores:

- Capacidade (social): 9 passageiros;
- Capacidade (serviço): 9 passageiros;
- Altura interna livre da cabine (social e serviço): 2,16 m;
- Altura das portas no pavimento: 2,00 m;
- Largura das portas no pavimento (vão livre): 0,80 m;
- Capacidade em Kg - 675Kg.

Há também duas plataformas de acessibilidade do pavimento pilotis.

5.28.2. Cuidados de uso

- Apertar os botões apenas uma vez;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças, reformas ou recebimento de materiais;
- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo por meio do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador/gerente predial ou responsável;
- Evitar acúmulo de água, líquidos ou óleo no poço do elevador;
- Evitar escorrer água para dentro da caixa de corrida/poço do elevador;
- Não atirar lixo no poço e nos vãos do elevador, pois prejudica as peças que estão na caixa do equipamento, causando danos e mau funcionamento do sistema;
- Evitar o uso de água para a limpeza das portas e cabines, utilizar flanela macia ou estopa, levemente umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Evitar pulos ou movimentos bruscos dentro da cabine;
- Evitar sobrepeso de carga e/ou número máximo de passageiros permitidos indicados na placa no interior da cabine;
- Evitar o uso de produtos químicos sobre partes plásticas para não causar descoloração;
- Jamais obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito;

- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes; chamar sempre a empresa de manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Procurar não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Não retirar ou danificar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Nunca entrar no elevador caso a luz esteja apagada;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.

5.28.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 30 - Manutenções (Elevadores e elevatórias de acessibilidade)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores com energia elétrica proveniente de geradores para emergência	Empresa especializada

5.28.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Pane no sistema eletroeletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção por empresa autorizada pelo fabricante;
- Utilização em desacordo com a capacidade e o objetivo do equipamento.

5.28.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.29. Portas Corta-Fogo

5.29.1. Descrição do sistema

São elementos normalmente utilizados para o fechamento de aberturas em paredes corta-fogo, que isolam a escada de emergência. São utilizadas para proteger as rotas de fuga em caso de emergência de incêndio.

São dotadas de ferragens especiais (dobradiças em aço, maçanetas de alavanca ou barras antipânico). As portas são dotadas de fechamento automático, por meio de dispositivo incorporado à dobradiça.

5.29.2. Cuidados de uso

- As portas corta-fogo devem permanecer sempre fechadas, com auxílio do dispositivo de fechamento automático;
- Uma vez aberta a porta, para fechar basta soltá-la. Não é recomendado empurrá-la para seu fechamento;
- É terminantemente proibida a utilização de calços ou outros obstáculos que impeçam o livre fechamento da porta, podendo causar danos e comprometer a segurança dos ocupantes do edifício;
- Não trancar as portas com cadeados ou trincos;
- É vedada a utilização de pregos, parafusos e aberturas de orifícios na folha da porta, pois podem alterar suas características gerais, comprometendo o desempenho ao fogo e do sistema de pressurização da escadaria;
- Quando for efetuada a repintura das portas, não pintar a placa de identificação do fabricante, selo da ABNT, nem remover a placa luminescente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- O conjunto porta corta-fogo e piso ao redor não deve ser lavado com água ou qualquer produto químico. A limpeza das superfícies pintadas deve ser feita com pano levemente umedecido em água e pano seco para que a superfície fique seca;
- No piso ao redor da porta não devem ser utilizados produtos químicos, como água sanitária, removedores e produtos ácidos, pois são agressivos à pintura e, conseqüentemente, ao aço que compõe o conjunto da porta.

5.29.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 31 - Portas corta-fogo

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	Equipe de manutenção local
	Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	Empresa capacitada/ Empresa especializada

5.29.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Caso sejam realizadas mudanças em suas características originais;
- Deformações oriundas de golpes, que venham a danificar trincos, folhas de portas e batentes, ocasionando ou não danos ao fechamento da porta como projetado e entregue.

5.29.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.30. Ar Condicionado

5.30.1. Descrição do sistema

Sistema de condicionamento de ar do ambiente para alterar a temperatura e proporcionar conforto térmico. Os quartos e suítes dos apartamentos estão dotados de instalação de tubulação frigorífica que suporta a instalação de máquinas condicionadoras de ar de 9.000e 12.000 BTU's, já nas áreas comuns, a disposição de aparelhos se faz da seguinte forma: 18.000 BTU's (fitness), 9.000 BTU's (guarita), 12.000 BTU's (brinquedoteca), 18.000 BTU's (Gourmet), 9000 BTU's (Cowworking), 9000 BTU'S(Espaço Mulher), 22000BTU's (Sala de Jogos), 9000BTU's (Berçario) e 2 de 30.000 BTU's (salão de festas).

5.30.2. Cuidados de uso

- No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características do projeto;
- Não efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura;
- Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projeto.

5.30.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Para manutenção, tomar cuidados específicos com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar as atividades. Desligar o fornecimento geral de energia do sistema;

Tabela 32 - Manutenções (Ar condicionado)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local
A cada 1 mês	Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.30.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

5.30.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.31. Esquadrias de ferro e aço

5.31.1. Descrição do sistema

Componente construtivo, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes. As esquadrias também abrangem os corrimões do empreendimento.

5.31.2. Cuidados de uso

- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser feita com detergente neutro e esponja macia. Retirar todo e qualquer excesso com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Evitar o uso de vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois, além de ressecar plásticos e borrachas, implicam na perda de sua função de vedação;
- Reapertar parafusos aparentes, regular freio e fazer lubrificação (quando aplicável).

5.31.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 33 - Manutenções (Esquadrias de ferro e aço)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada / empresa especializada

5.31.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se forem instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na instalação ou acabamento na esquadria, que altere suas características originais;
- Se houver danos por colisões.

5.31.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.32. Iluminação de emergência

5.32.1. Descrição do sistema

Sistema destinado a clarear as áreas da edificação, específicas e previstas no projeto (halls, escadas, ambientes no pilotis, estacionamentos e casa de máquinas / casa de bombas) no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária.

5.32.2. Cuidados de uso

- Manter o equipamento permanentemente acionado para que o sistema de iluminação de emergência seja acionado automaticamente no caso de interrupção da energia elétrica;
- Trocar as lâmpadas das luminárias com as mesmas potência e tensão (voltagem) quando necessário;
- Não utilizar como depósito o local onde estão instalados os equipamentos, principalmente não armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Utilizar somente componentes ou equipamentos que atendam aos critérios definidos na ABNT NBR 10898.

5.32.3. Manutenção preventiva

Durante a manutenção, verificando-se a necessidade de substituição de alguma peça ou componente, somente utilizar peças originais ou peças com características de desempenho comprovadamente equivalente.

Tabela 34 - Manutenções (Iluminação de emergência)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 15 dias	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
A cada 2 meses	Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	Equipe de manutenção local / empresa capacitada

5.32.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais

5.32.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

5.33. Instalações de gás combustível

5.33.1. Descrição do sistema

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gás em uma edificação, conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT e diretivas das concessionárias.

O condomínio está conectado à rede externa de gás (GÁS NATURAL). As instalações foram devidamente aprovadas, através de Vistoria Prévia, feita pelo fiscal da ALGÁS. Existe um medidor único no empreendimento e a conta será rateada entre as unidades.

5.33.2. Cuidados de uso

Tubulações e componentes:

- Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes;

- Nunca efetue teste em equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. É recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chamar a concessionária. Não acione interruptores ou equipamentos elétricos, ou celulares. Abra portas e janelas e abandone o local;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas.

5.33.3. Manutenção preventiva

- Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Verificar o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes, da concessionária e legislação vigente;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Tabela 35 - Manutenções (Instalações de gás)

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Efetuar teste de estanqueidade nas tubulações de gás	Empresa capacitada / Empresa especializada

5.33.4. Perda de garantia

Todas as condições descritas no item 2.4 deste Manual, acrescidas de:

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados no projeto. Exemplo: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice-versa;
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada no projeto;

- Se não forem realizadas as manutenções necessárias.

5.33.5. Situações não cobertas pela garantia

- Elementos que apresentem desgaste natural, pelo tempo ou uso.

6. Manutenção

6.1. Programa de manutenção

O empreendimento **Edifício Syrah** foi planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção. A manutenção, no entanto, deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade da atividade.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessária a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as suas especificidades. A manutenção deve ser iniciada tão logo inicie o uso da edificação. No caso de unidades privativas, mesmo que estejam desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade e os responsáveis pela execução.

Cabe ao proprietário (para as unidades) e ao síndico (para as áreas comuns) atualizar o programa, podendo contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliar no seu gerenciamento, conforme ABNT NBR 14037 e ABNT NBR 5674.

O programa de manutenção vem atender também ao artigo 1348 inciso V do Código Civil, que define a competência do síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

A contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços são de extrema importância. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar artigos originais ou de desempenho equivalente. As tabelas abaixo apresentam um resumo quanto às manutenções previstas para as áreas comuns, a partir dos ambientes e periodicidade, respectivamente.

Tabela 36 - Manutenções por ambiente

ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH - PAVIMENTO SUBSOLO)						
ÁREA COMUM	SISTEMAS PREDIAIS	ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL		
AC	1	Estacionamento / Circulação de veículos	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	<p>Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p>	<p>A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>

			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
			Verificação de manchas superficiais e aparecimento de estalactites e estalagmites no concreto		
			Verificação de indícios de recalque		
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Sistemas de bombas de água pluvial e da piscina)	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
			Efetuar manutenção nas bombas	A cada 6 meses	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO	Limpar as caixas de gordura, caixas de esgoto e caixas de passagem	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local

		(Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema.	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
			Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)	Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga	A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização	Empresa capacitada

			apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥ 5 anos).	indireta é de 12 meses	
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
		SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	A cada 1 mês (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Equipe de manutenção local
			Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Anualmente (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local

				Abrir completamente os registros dos subsolos e da cobertura (barrilete) evitando emperramento e os mantendo em condições de manobra		Equipe de manutenção local
				Efetuar manutenção nas bombas de incêndio		Empresa especializada
				Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
				Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	Quando Necessário	Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES DE GÁS	Efetuar teste de estanqueidade nas tubulações de gás	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
AC	2	Bicicletário	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Sistemas de bombas de água pluvial)	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Efetuar manutenção nas bombas	A cada 6 meses	Empresa especializada

			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar as caixas de gordura, caixas de esgoto e caixas de passagem	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
				Limpar os elementos do sistema.	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
				Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	3	Sala de medidores	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	4	Depósito 1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada

				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	5	Depósito 2	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	6	Sala do gerador	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
				Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local			

			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
		SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de	A cada 1 mês (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Equipe de manutenção local

			modo a garantir a proteção no caso de novo incidente		
			Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Anualmente (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		GRUPO GERADOR	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	A cada 1 semana	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
			Verificar o nível de combustível do reservatório e, se necessário, complementar	A cada 5 dias ou após a cada uso	Equipe de manutenção local
			Verificar e, se necessário, efetuar manutenção do catalizador	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Limpar a cabine/carenagem		Equipe de manutenção local
		ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada

				e, se necessário, proceder reparos necessários		
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	7	Hall de circulação + antecâmara	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		

			<p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p align="center">INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p align="center">SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)</p>	<p>Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).</p>	<p>A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses</p>	<p>Empresa capacitada</p>

			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE TV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções,	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			para manter a estanqueidade do sistema		
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	A cada 1 mês (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Equipe de manutenção local
			Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Anualmente (Ou no caso de ser atingido por	Empresa especializada

				descarga atmosférica)	
		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada
			PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês
		Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu		A cada 3 meses	Equipe de manutenção local

				perfeito funcionamento		
				Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada		Equipe de manutenção local
				Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	8	Reservatório inferior	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		

			<p>Verificação da presença de corrosão das armaduras</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p> <p>Verificação de manchas superficiais e aparecimento de estalactites e estalagmites no concreto</p>		<p>ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p align="center">INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Reservatórios de água potável)</p>	<p>Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível</p>	<p>A cada 1 semana</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
			<p>Limpar o reservatório e fornecer atestado de potabilidade. Obs: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores. Obs.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes;</p>	<p>A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras</p>	<p>A cada 6 meses</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>

			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH - PAVIMENTO PILOTIS)

ÁREA COMUM		SISTEMAS PEDIAIS	ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL	
AC	9	Acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o
			Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)			
			Verificação do aparecimento de deformações excessivas			
			Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos,			

			<p>para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	A cada 1 ano	Empresa especializada
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	<p>Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor</p>	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			<p>Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções</p>	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	<p>Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta</p>	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada		

			E OUTROS) (Peças de uso geral)			
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	10	Guarita + hall da guarita	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
				Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada

				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)		Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥ 5 anos).	A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses	Empresa capacitada
				Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES		Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada

			IMPERMEABILIZAÇÃO (Jardins) - Teto jardim	Inspeccionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelas, efetuar a limpeza	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
				Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento		
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		JARDINS - Teto jardim	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
			Verificação da quantidade de adubo químico na grama, devendo-se colocar mais caso se julgue necessário	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
			Cortar a grama	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local / jardineiro qualificado
		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolara ou dobrar de forma que s acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local	
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local	
			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada	
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada	
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local

				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	11	WC da guarita	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.	A cada ano	Equipe de manutenção local
				Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	A cada ano	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.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema.	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada			

			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

				caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário		
			REVESTIMENTO CERÂMICO (interno)	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO - interno)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	12	Plataforma elevatória de acesso ao subsolo	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ELEVADORES E ELEVATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores com energia elétrica proveniente de geradores para emergência	A cada 6 meses	Empresa especializada
AC	13	Plataforma elevatória de acesso ao deck		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste,	A cada 1 ano	Empresa especializada

			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros) Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ELEVADORES E ELEVATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores com energia elétrica proveniente de geradores para emergência	A cada 6 meses	Empresa especializada
AC	14	Praça dos namorados	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
				No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastic ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			GRAMA SINTÉTICA	Realizar a limpeza de todo o piso, com o auxílio de uma vassoura, para retirada de objetos e folhas que descolaram, e água para retirada de sujeira	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
AC	15	Mini campo + mini golfe	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada

				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			INFRAESTRUTURA PARA PRÁTICA ESPORTIVA	Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
				Esticar as telas onde for necessário	A cada 2 anos	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
			GRAMA SINTÉTICA	Realizar a limpeza de todo o piso, com o auxílio de uma vassoura, para retirada de objetos e folhas que descolaram, e água para retirada de sujeira	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
AC	16	Jardineiras	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da

			<p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p>	senso, no caso de percepimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
			Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
			Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
			Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		
			Aparecimento de manchas de umidade		
			Verificar expansões ou desagregações no concreto		
			Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		
			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes) - Luminárias e Subestação	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções		
			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada

			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES - Subestação	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO (Jardins)	Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelas, efetuar a limpeza	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS (Mureta - guarda corpo)	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO (Mureta)	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO) (Mureta)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos,	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

				paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.		
			JARDINS	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificação da quantidade de adubo químico na grama, devendo-se colocar mais caso se julgue necessário	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Cortar a grama	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local / jardineiro qualificado
AC	17	Escada de acesso ao deck	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
				Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	18	Deck	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, pecas sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
AC	19	Deck molhado	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, pecas sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada				

				ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento		
AC	20	Piscina	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada				

				preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento		
AC	21	Hidromassagem	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada				

				preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento		
AC	22	Área livre para recreação	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		
				Aparecimento de manchas de umidade		
				Verificar expansões ou desagregações no concreto		
				Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		

			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
			Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)	Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga	A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização	Empresa capacitada

			apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥ 5 anos).	indireta é de 12 meses	
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

			ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada			
				Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características qualificado.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada			
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local			
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada			
			AC	23	Senadinho	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
						IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (Pergolado em madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano				Empresa capacitada / Empresa especializada			

				Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
				No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
AC	24	Bar tropical	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local

	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
		Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (Pergolado em madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

				banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.		
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
			CHURRASQUEIRA	Fazer limpeza geral	A cada 1 semana	Equipe de manutenção local
				Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
AC	25	Espaço grill	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos.	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			(Pergolado em madeira)	Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação		
				Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
				No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
AC	26	Espaço zen + deck do ofurô + ofurô	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local

	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
		Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (Pergolado em madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

				banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.		
			JARDINS	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificação da quantidade de adubo químico na grama, devendo-se colocar mais caso se julgue necessário	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Cortar a grama	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local / jardineiro qualificado
AC	27	Salão de jogos	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepção de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		

			Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
			Aparecimento de manchas de umidade		
			Verificar expansões ou desagregações no concreto		
			Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		
			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos.	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação		
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (painéis de madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

		COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

				qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários		
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	28	Lan house / Sala de estudos	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (painéis de madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
				No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada

	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
		Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada	

				brilho, o descascamento e eventuais fissuras.		
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	29	Bar	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
				Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste,	A cada 1 ano	Empresa especializada

		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)		
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			INSTALAÇÕES DE GÁS	Efetuar teste de estanqueidade nas tubulações de gás	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
AC	30	Espaço gourmet	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbrs (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da

			<p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>	<p>senso, no caso de percepimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>

	TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
		Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
		Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	31	Brinquedoteca	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		
				Aparecimento de manchas de umidade		
				Verificar expansões ou desagregações no concreto		

			Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		
			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (painéis de madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento	A cada 3 anos	Empresa especializada

			anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz		
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras. Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
				Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características qualificado.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	32	Espaço fitness	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com

			<p>estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>	<p>de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>

			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (porta e painéis de madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário		
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			AR CONDICIONADO	Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			AR CONDICIONADO	Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	33	Banheiros acessíveis	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		
				Aparecimento de manchas de umidade		

			<p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		soluções para sanar as patologias do serviço.
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)</p>	<p>Verificar mecanismos internos da caixa acoplada</p>	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			<p>Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta</p>	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			<p>Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga</p>	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			<p>Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras</p>	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			<p>Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.</p>	A cada ano	Equipe de manutenção local
			<p>Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.</p>	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			<p>Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.</p>	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)</p>	<p>Limpar os elementos do sistema (ralo)</p>	<p>A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)</p>	Equipe de manutenção local

		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			DE GESSO (Áreas úmidas)			
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
AC	34	Sauna	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for)	Equipe de manutenção local

	(Componentes do sistema)		detectada alguma obstrução)	
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
		Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
	IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
		Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas úmidas)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	35	Salão de festas / Home theater	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia

			<p>insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>	<p>cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>

			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (painéis de madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário		
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	36	Estacionamento / Circulação de veículos	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos,		

			<p>para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)</p>	<p>Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta</p>	<p>A cada 6 meses</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
			<p>Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.</p>	<p>A cada ano</p>	<p>Equipe de manutenção local / Empresa capacitada</p>
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)</p>	<p>Limpar os elementos do sistema (ralo)</p>	<p>A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste,</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>

			substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)		
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)	Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).	A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses	Empresa capacitada
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada

		SISTEMAS DE INTERFONES	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

			ventilacao e outros elementos, onde houver.		
		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	Quando Necessário	Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias
		Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos		A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

AC	37	Acesso à recepção	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		
				Aparecimento de manchas de umidade		
				Verificar expansões ou desagregações no concreto		
				Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		
				Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		

		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	38	Recepção	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com

			<p>estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>	<p>de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>

			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (painéis de madeira)	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário		
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			AC	39	Hall de circulação + antecâmara	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)
Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)						
Verificação do aparecimento de deformações excessivas						
Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos,						

			<p>para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p>SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)</p>	<p>Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou</p>	<p>A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses</p>	<p>Empresa capacitada</p>

			ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).		
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE TV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolara ou dobrar de forma que s acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada
		PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem,		Equipe de manutenção local

				chamar empresa especializada		
				Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	40	Espaço mulher	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos.	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação		
		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA (painéis de madeira)	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	A cada 3 anos	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	A cada 3 anos	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos,	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

				peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.		
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	41	Espaço do síndico	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
				Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada

			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
				Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

		COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

				qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários		
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	42	Copa / Refeitório	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar e se necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada			

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (Peças de uso geral)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	A cada 1 mês	Empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada				

			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			INSTALAÇÕES DE GÁS	Efetuar teste de estanqueidade nas tubulações de gás	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			AR CONDICIONADO	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
AC	43	Rampa de acesso (veículos) ao pilotis	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepção de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos,		

			<p>para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)</p>	<p>Limpar os elementos do sistema (ralo)</p>	<p>A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p>IMPERMEABILIZAÇÃO</p>	<p>Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta</p>	<p>A cada ano</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</p>	<p>Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes</p>	<p>A cada 3 meses</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>

			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	44	Rampa de acesso (veículos) ao pavimento garagem	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)		

			<p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
AC	45	Rampa de acesso (veículos) ao subsolo	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbrs (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da

			<p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>	<p>senso, no caso de percepimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)</p>	<p>Limpar os elementos do sistema (ralo)</p>	<p>A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
			<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste,</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>

		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)		
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

				brilho, o descascamento e eventuais fissuras.		
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	46	Depósito de lixo	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada

ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH - PAVIMENTO GARAGEM)

ÁREA COMUM		SISTEMAS PREDIAIS	ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL	
AC	47	Estacionamento / Circulação de veículos	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia

			insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
			Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
			Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
			Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras		
			Verificação da presença de corrosão das armaduras		
			Aparecimento de manchas de umidade		
			Verificar expansões ou desagregações no concreto		
			Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		
			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta		
			Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

			fixação, recuperar sua integridade onde necessário.		
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)	Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de	A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses	Empresa capacitada

			data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).		
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

	REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS E PAREDES DE GESSO (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	A cada 2 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Repintar paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
	SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
		Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
		Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local

				Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
				Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	Quando Necessário	Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	48	Hall de circulação + antecâmara	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a
		Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)				
		Verificação do aparecimento de deformações excessivas				

			<p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p align="center">INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p align="center">SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)</p>	<p>Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade</p>	<p>A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização</p>	<p>Empresa capacitada</p>

			da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).	indireta é de 12 meses	
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE TV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local

			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolara ou dobrar de forma que s acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada
		PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem,		Equipe de manutenção local

				chamar empresa especializada		
				Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH - PAVIMENTO TIPO)

ÁREA COMUM			SISTEMAS PREDIAIS	ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL
AC	49	Hall de circulação + antecâmara	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepção de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos,		

			<p>para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p align="center">INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p align="center">SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)</p>	<p>Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou</p>	<p>A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses</p>	<p>Empresa capacitada</p>

			ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).		
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema		
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local

			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada
		PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada		Equipe de manutenção local
			Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local

				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH - PAVIMENTO COBERTURA)						
ÁREA COMUM		SISTEMAS PREDIAIS	ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL	
AC	50	Hall de circulação + antecâmara	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	<p>Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos, para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p>	<p>A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>

			Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)	Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥ 5 anos).	A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO ₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses	Empresa capacitada
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada

	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
		Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
	REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada

			Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
			Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolara ou dobrar de forma que s acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada
			Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada
			PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês

				Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada		Equipe de manutenção local
				Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA		Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
					Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses

ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH - PAVIMENTO COBERTA)

ÁREA COMUM		SISTEMAS PREDIAIS	ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL	
AC	51	Coberta (Laje impermeabilizada)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO (Componentes do sistema)	Limpar os elementos do sistema (ralo)	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Equipe de manutenção local
			IMPERMEABILIZAÇÃO	Inspeccionar as calhas do sistema de cobertura e calha de drenagem da área externa. Caso haja obstrução na e/ou entupimento dos ralos ou calhas, efetuar a limpeza	A cada mês	Equipe de manutenção local / Empresa especializada

			Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO - Platibandas	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO) - Platibandas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		COBERTURA	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada

			SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	<p>Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente</p>	A cada 1 mês (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Equipe de manutenção local
				<p>Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente</p>	Anualmente (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Empresa especializada
AC	52	Reservatório superior	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	<p>Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p>	<p>A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em</p>

			<p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p> <p>Verificação de manchas superficiais e aparecimento de estalactites e estalagmites no concreto</p>		recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Reservatórios de água potável)</p>	<p>Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível</p>	A cada 1 semana	Equipe de manutenção local
			<p>Limpar o reservatório e fornecer atestado de potabilidade. Obs: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores. Obs.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes;</p>	A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	Empresa especializada
			<p>Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras</p>	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
		<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA</p>	<p>Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta</p>	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local

		POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		IMPERMEABILIZAÇÃO	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta	A cada ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
		ANTENA COLETIVA	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios	A cada 6 meses	Empresa capacitada / Empresa especializada

				Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	A cada 1 mês (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Equipe de manutenção local
				Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Anualmente (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Empresa especializada
AC	53	Hall de circulação + antecâmara	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepção de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Realização de ensaios de carbonatação, penetração de cloretos e concentração de cloretos,		

			<p>para verificação de possível corrosão das armaduras</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras (análise visual)</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>		<p>profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
		<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)</p>	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 1 ano</p>	<p>Empresa especializada</p>
			<p>Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>A cada 2 anos</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
		<p>SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)</p>	<p>Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou</p>	<p>A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses</p>	<p>Empresa capacitada</p>

			ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).		
			Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	A cada 5 anos	Empresa capacitada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		REVESTIMENTO CERÂMICO	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada

			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO)	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, pecas sanitarias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
			SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Verificar a estanqueidade do sistema	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro	A cada 4 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
				Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	A cada 5 anos	Empresa especializada

				Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.	A cada ano	Empresa especializada
			PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
				Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
				Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada		Equipe de manutenção local
				Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	54	Casa de máquinas / Casa de bombas	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local

			Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	A cada 6 meses	Equipe de manutenção local
			Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	A cada ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
		INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Sistemas de bombas)	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
			Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem de pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e caso haja a necessidade proceder ajustes e reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa especializada
			Efetuar manutenção nas bombas de água potável	A cada 6 meses	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Quadros elétricos)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	A cada 2 meses	Empresa de manutenção local / empresa capacitada
			Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	A cada 1 ano	Empresa especializada

			Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	A cada 1 ano	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
			TELEFONIA, DADOS, CIRCUITO DE CFTV E SISTEMAS DE INTERFONES	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	A cada mês
			Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	A cada 6 meses	Empresa especializada
		ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
			Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	A cada 1 ano ou sempre que necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada
			Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	A cada 1 ano	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada

			PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada	
			PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada	
				Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada	
			VIDROS	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada	
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local	
				Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada	
DEMAIS ÁREAS COMUNS (EDIFÍCIO SYRAH)							
ÁREA COMUM				ATIVIDADES	PERIODICIDADE	RESPONSÁVEL	
AC	55	Elevadores	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada	
				Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada	
			ELEVADORES E ELEVATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores	A cada 6 meses	Empresa especializada	

				com energia elétrica proveniente de geradores para emergência		
AC	56	Escada	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percepção de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
				Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)		
				Verificação do aparecimento de deformações excessivas		
				Verificação da presença de corrosão das armaduras		
				Aparecimento de manchas de umidade		
				Verificar expansões ou desagregações no concreto		
				Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes		
				Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.		
			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Sistemas de bombas)	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)		

			Inspecionar o funcionamento dos conjuntos de recalque, circuitos, chaves, dispositivos de proteção, contadores, chaves de fim de curso e outros	A cada mês	Equipe de manutenção local
			Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem de pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e caso haja a necessidade proceder ajustes e reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa especializada
			Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	A cada 6 meses	Empresa especializada
		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Tubulações, fios e componentes)	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 1 ano	Empresa especializada
			Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
		PISO CIMENTADO PISO EM CONCRETO GRANILITE	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa capacitada

	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (Áreas secas)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	A cada 2 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
		Repintar paredes e tetos das áreas secas.	A cada 3 anos	Empresa capacitada / Empresa especializada
	PORTAS CORTA-FOGO	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	A cada 1 mês	Equipe de manutenção local
		Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	A cada 3 meses	Equipe de manutenção local
		Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada		Equipe de manutenção local
		Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes	A cada 6 meses	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO (corrimão)	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	A cada 6 meses	Empresa capacitada / empresa especializada
		Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	A cada 1 ano	Empresa capacitada / empresa especializada

			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	A cada 15 dias	Equipe de manutenção local
			ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	A cada 2 meses	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
AC	57	Fachadas	ESTRUTURAS DE CONCRETO (Todos os elementos estruturais)	<p>Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)</p> <p>Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)</p> <p>Verificação do aparecimento de deformações excessivas</p> <p>Verificação da presença de corrosão das armaduras</p> <p>Aparecimento de manchas de umidade</p> <p>Verificar expansões ou desagregações no concreto</p> <p>Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes</p> <p>Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.</p>	<p>A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>

			ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS	Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 5 anos até 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
				Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação	A cada 3 anos após 10 anos de construído	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REVESTIMENTO CERÂMICO (externo)	Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema	A cada 1 ano	Empresa capacitada / Empresa especializada
			REJUNTES (REVESTIMENTO CERÂMICO - externo)	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.	A cada 1 ano	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			VEDAÇÕES FLEXÍVEIS (Utilização em fachadas)	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	A cada 2 anos	Equipe de manutenção local / empresa especializada
			SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Anualmente (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Empresa especializada

Tabela 37 - Manutenções por periodicidade

EDIFÍCIO SYRAH (ÁREAS COMUNS)				
PERIODICIDADE	ATIVIDADE	AMBIENTE	SISTEMA PREDIAL	RESPONSÁVEL
A cada 5 dias ou após cada uso	Verificar o nível de combustível do reservatório e, se necessário, complementar	AC 6 (sala do gerador)	GRUPO GERADOR	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	AC 6 (sala do gerador)	GRUPO GERADOR	Equipe de manutenção local / empresa capacitada

	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	AC 8 (reservatório inferior); AC 52 (reservatório superior)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUA POTÁVEL (reservatórios de água potável)	Equipe de manutenção local
	Fazer limpeza geral	AC 24 (bar tropical)	CHURRASQUEIRA	Equipe de manutenção local
A cada 15 dias	Regar preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde, molhando inclusive as folhas	AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 16 (jardineiras); AC 26 (Espaço zen + deck do ofurô + ofurô)	JARDINS	Equipe de manutenção local
	Verificação da quantidade de adubo químico na grama, devendo-se colocar mais caso se julgue necessário			Equipe de manutenção local
	Cortar a grama			Equipe de manutenção local / Jardineiro qualificado

	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas conforme instruções do fornecedor	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 22 (área livre para recreação); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada)	ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	Equipe de manutenção local
	Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos	AC 6 (sala do gerador)	GRUPO GERADOR	Equipe de manutenção local
	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUA POTÁVEL	Equipe de manutenção local

A cada 1 mês	<p>Inspeccionar o funcionamento dos conjuntos de recalque, circuitos, chaves, dispositivos de proteção, contadores, chaves de fim de curso e outros</p>	AC 56 (escada)	<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUA POTÁVEL (sistema de bombas)</p>	Equipe de manutenção local
	<p>Inspeccionar as calhas do sistema de cobertura e calha de drenagem da área externa. Caso haja obstrução na e/ou entupimento dos ralos ou calhas, efetuar a limpeza</p>	AC 51 (coberta - laje impermeabilizada)	IMPERMEABILIZAÇÃO	Equipe de manutenção local / Empresa especializada
	<p>No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar</p>	<p>AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 19 (deck molhado); AC 20 (piscina); AC 21 (hidromassagem); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 29 (bar); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 42 (copa / refeitório)</p>	<p>REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS) (peças de uso geral)</p>	Empresa especializada

	<p>Realizar a limpeza de todo o piso, com o auxílio de uma vassoura, para retirada de objetos e folhas que descolaram, e água para retirada de sujeira</p>	<p>AC 14 (praça dos namorados); AC 15 (mini campo + mini golfe)</p>	<p>GRAMA SINTÉTICA</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
	<p>Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.</p>	<p>AC 22 (área de recreação livre); AC 31 (brinquedoteca)</p>	<p>ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL</p>	<p>Equipe de manutenção local / Empresa capacitada</p>

	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)	TELEFONIA E SISTEMAS DE INTERFONES	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Verificar a estanqueidade do sistema	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara)	SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Equipe de manutenção local

	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo	AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 56 (escada)	PORTAS CORTA-FOGO	Equipe de manutenção local
	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório)	AR CONDICIONADO	Equipe de manutenção local
	Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários			
A cada 1 mês (Ou no caso de ser atingido por descarga atmosférica)	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 6 (sala do gerador); AC 7 (hall de circulação + antecâmara do térreo); AC 51 (coberta - laje impermeabilizada); AC 52 (reservatório superior); AC 57 (fachadas)	SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Equipe de manutenção local

A cada 2 meses	<p>Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR</p>	<p>AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário); AC 6 (sala do gerador); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 34 (sauna); AC 41 (espaço do síndico); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (quadros elétricos)</p>	<p>Empresa de manutenção local / Empresa capacitada</p>
	<p>Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 22 (área livre para recreação); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada)</p>	<p>ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA</p>	<p>Equipe de manutenção local / Empresa capacitada</p>
<p>A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)</p>	<p>Limpar as caixas de gordura, caixas de esgoto e caixas de passagem</p>	<p>AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário)</p>	<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO / ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>

	Limpar os elementos do sistema	AC 11 (WC da guarita); AC 18 (deck); AC 22 (área livre para recreação); AC 23 (senadinho); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 29 (bar); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 34 (sauna); AC 36 (estacionamento / circulação de veículos do pilotis); AC 37 (acesso à recepção); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 46 (depósito de lixo); AC 47 (estacionamento / circulação de veículos do pavimento garagem); AC 51 (coberta - laje impermeabilizada)		
A cada 3 meses	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 56 (escada)	PORTAS CORTA-FOGO	Equipe de manutenção local

	Verificar abertura e fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 56 (escada)		Equipe de manutenção local
	Verificar e, se necessário, efetuar manutenção do catalizador	AC 6 (sala do gerador)	GRUPO GERADOR	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
	Limpar a cabine/carenagem	AC 6 (sala do gerador)		Equipe de manutenção local

	<p>Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes</p>	<p>AC 4 e 5 (depósitos do subsolo); AC 6 (sala do gerador); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / salão de jogos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 34 (sauna); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 43 e 45 (rampas de veículos); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</p>	<p>Equipe de manutenção local / Empresa capacitada</p>
--	--	--	-------------------------------	--

<p>A cada 4 meses</p>	<p>Mangueiras e Mangotinhos - Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolara ou dobrar de forma que s acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara)</p>	<p>SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO</p>	<p>Equipe de manutenção local</p>
<p>A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)</p>	<p>Limpar o reservatório e fornecer atestado de potabilidade. Obs: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores.</p>	<p>AC 8 (reservatório inferior); AC 52 (reservatório superior)</p>	<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL</p>	<p>Empresa especializada</p>

A cada 6 meses	Realizar manutenção no equipamento de ar condicionado	AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório)	AR CONDICIONADO	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	AC 8 (reservatório inferior); AC 52 (reservatório superior)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL	Equipe de manutenção local
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	AC 11 (WC da guarita); AC 33 (banheiros acessíveis)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL	Equipe de manutenção local

	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 8 (reservatório inferior); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 24 (bar tropical); AC 29 (bar); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 42 (copa / refeitório);	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos) e SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Equipe de manutenção local
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	AC 11 (WC da guarita); AC 24 (bar tropical); AC 29 (bar); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 42 (copa / refeitório)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (Tubulações e anexos)	Equipe de manutenção local
	Efetuar teste do sistema automático de funcionamento dos elevadores com energia elétrica proveniente de geradores para emergência	AC 12 e 13 (plataformas elevatórias de acesso); AC 55 (elevadores)	ELEVADORES E ELEVATÓRIAS DE ACESSIBILIDADE	Empresa especializada

	<p>Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes</p>	<p>AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 56 (escada)</p>	<p>PORTAS CORTA-FOGO</p>	<p>Empresa capacitada/ Empresa especializada</p>
	<p>Verificar as esquadrias para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários</p>	<p>AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 17 (escada de acesso ao deck); AC 56 (escada)</p>	<p>ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO</p>	<p>Empresa capacitada / empresa especializada</p>
	<p>Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem de pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e caso haja a necessidade proceder ajustes e reparos necessários</p>	<p>AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas) ; AC 56 (escada)</p>	<p>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (reservatórios de água potável)</p>	<p>Empresa especializada</p>

	Efetuar manutenção nas bombas de água potável	AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (sistema de bombas)	Empresa especializada
	Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo)	SITEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Empresa especializada
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga (vaso sanitário)	AC 11 (WC da guarita); AC 33 (banheiros acessíveis)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ESGOTO / ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE) (componentes do sistema)	Equipe de manutenção local

<p>A cada 6 meses para os extintores de dióxido de carbono (CO₂), cilindros para o gás expelente (ampola) e extintores de pressurização indireta é de 12 meses</p>	<p>Inspeção para verificação da integridade e condições de utilização dos extintores: lacres violados ou ilegíveis; vencimento do período especificado para frequência da manutenção; quadro de instruções ilegível ou inexistente; inexistência de algum componente; carregamento do extintor; validade da carga; mangueira de descarga apresentando danos ou entupimento, deformações ou ressecamento; corrosão do recipiente/ou partes; registro de data do último ensaio hidrostático (≥5 anos).</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 22 (área livre para recreação);</p>	<p>SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)</p>	<p>Empresa capacitada</p>
---	--	--	--	---------------------------

A cada 6 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)	TELEFONIA E SISTEMAS DE INTERFONES	Empresa especializada
	Verificar a integridade das calhas, telhas e demais elementos dos sistemas de cobertura e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente	AC 51 (coberta - laje impermeabilizada)	COBERTURA	Empresa capacitada/ Empresa especializada

	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios	AC 52 (reservatório superior)	ANTENA COLETIVA	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos	AC 24 (bar tropical)	CHURRASQUEIRA	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
A cada ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga.	AC 11 (WC da guarita); AC 33 (banheiros acessíveis)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	Equipe de manutenção local
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação, recuperar sua integridade onde necessário.	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 8 (reservatório inferior); AC 11 (WC da guarita); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 52 (reservatório superior); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	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.	AC 11 (WC da guarita); AC 24 (bar tropical); AC 29 (bar); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 42 (copa / refeitório)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL (tubulações e anexos)	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada

	<p>Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição</p>	<p>AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário); AC 6 (sala do gerador); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 34 (sauna); AC 41 (espaço do síndico); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (quadros elétricos)</p>	<p>Empresa especializada</p>
	<p>Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário); AC 6 (sala do gerador); AC 16 (jardineiras); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (tubulações fios e componentes)</p>	<p>Empresa especializada</p>

	<p>Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 12 e 13 (plataformas elevatórias); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 16 (jardineiras); AC 22 (área livre para recreação); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de fesas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 52 (reservatório superior); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 55 (elevadores); AC 56 (escada)</p>	<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</p>	<p>Empresa especializada</p>
--	--	---	------------------------------	------------------------------

	<p align="center">Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, os sinais de infiltração ou as falhas da impermeabilização exposta</p>	<p>AC 8 (reservatório inferior); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 16 (jardineiras); AC 17 (escada de acesso ao deck); AC 18 (deck); AC 19 (deck molhado); AC 20 (piscina); AC 21 (hidromassagem); AC 22 (área livre para recreação); AC 23 (senadinho); 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 34 (sauna); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 36 (estacionamento / circulação de veículos do pilotis); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 46 (depósito de lixo); AC 47 (estacionamento / circulação de veículos do pavimento garagem); AC 51 (coberta - laje impermeabilizada); AC 52 (reservatório superior)</p>	<p align="center">IMPERMEABILIZAÇÃO</p>	<p align="center">Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	--	---	---	--

	Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	AC 11 (WC da guarita); AC 14 (praça dos namorados); AC 23 (senadinho); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô) AC 27 (salão de jogos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 33 (banheiros acessíveis)	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Empresa capacitada / Empresa especializada
--	---	---	--------------------------------	--

<p>A cada 1 ano ou sempre que necessário</p>	<p>Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas</p>	<p>AC 4 e 5 (depósitos do subsolo); AC 6 (sala do gerador); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / salão de jogos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 34 (sauna); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 43 e 45 (rampas de veículos); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	---	--	-------------------------------	---

<p>A cada ano</p>	<p>Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário</p>	<p>AC 4 e 5 (depósitos do subsolo); AC 6 (sala do gerador); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / salão de jogos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 34 (sauna); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 43 e 45 (rampas de veículos); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
-------------------	---	--	-------------------------------	---

A cada ano	<p>Verificar a integridade dos revestimentos cerâmicos e, se necessário, efetuar as manutenções, para manter a estanqueidade do sistema</p>	<p>AC 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de fesas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 43 e 44 (rampas de veículos) AC 42 (copa / refeitório); AC 52 (reservatório superior);</p>	<p>REVESTIMENTO CERÂMICO</p>	<p>Empresa capacitada/ Empresa especializada</p>
	<p>Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. Atentar para as juntas de dilatação, que devem ser preenchidas com mastique e</p>	<p>AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 19 (deck molhado); AC 20 (piscina); AC 21 (hidromassagem)</p>	<p>REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS)</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>

	<p>nunca com argamassa para rejuntamento</p>			
	<p>Reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, e outros elementos, onde houver.</p>	<p>AC 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de fesas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 43 e 44 (rampas de veículos) AC 42 (copa / refeitório); AC 52 (reservatório superior);</p>	<p>REVESTIMENTO CERÂMICO</p>	<p>Equipe de manutenção local / Empresa especializada</p>

	<p>Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica</p>	<p>AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 14 (praça dos namorados); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 45 (rampa de acesso de veículos ao subsolo); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada)</p>	<p>PISO CIMENTADO / PISO EM CONCRETO / GRANILITE</p>	<p>Equipe de manutenção local / Empresa capacitada</p>
--	---	--	--	--

	<p>Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação</p>	<p>AC 4 e 5 (depósitos do subsolo); AC 6 (sala do gerador); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / salão de jogos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 34 (sauna); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 43 e 45 (rampas de veículos); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas)</p>	<p>VIDROS</p>	<p>Empresa especializada</p>
--	--	--	---------------	------------------------------

	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	AC 6 (hall de circulação do térreo); AC 7 (guarita); AC 8 (WC da guarita); AC 10 (zeladoria); AC 11 (WC da zeladoria); AC 15, 16 e 35 (salas); AC 19 (hall de circulação do 1º vazado); AC 23 (terraço coberto); AC 26 e 33 (banheiros acessíveis); AC 32 (salão de festas); AC 34 (sala de ginástica); AC 36 (bar); AC 37 (hall de circulação do pavimento de cobertura); AC 39 (casa de máquinas); AC 43 (escada)	VIDROS	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações	AC 15 (mini campo + mini golfe)	INFRAESTRUTURA PARA PRÁTICA ESPORTIVA	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	AC 33 (banheiros acessíveis); AC 34 (sauna)	REVESTIMENTOS DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORROS DE GESSO (Áreas úmidas)	Empresa capacitada/ Empresa especializada

	Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações para recuperação das características qualificado	AC 22 (área de recreação livre); AC 31 (brinquedoteca)	ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 17 (escada de acesso ao deck); AC 56 (escada)	ESQUADRIAS DE FERRO E AÇO	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	AC 51 (coberta - laje impermeabilizada)	COBERTURA	Empresa capacitada / Empresa especializada
	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações	AC 52 (reservatório superior)	ANTENA COLETIVA	Empresa capacitada / Empresa especializada

	Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 6 (sala do gerador); AC 7 (hall de circulação + antecâmara do térreo); AC 51 (coberta - laje impermeabilizada); AC 52 (reservatório superior); AC 57 (fachadas)	SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	Empresa especializada
--	---	---	--	-----------------------

<p align="center">A cada 2 anos</p>	<p align="center">Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 12 e 13 (plataformas elevatórias); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 16 (jardineiras); AC 22 (área livre para recreação); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de fesas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 52 (reservatório superior); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 55 (elevadores); AC 56 (escada)</p>	<p align="center">INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (tubulações fios e componentes)</p>	<p align="center">Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
-------------------------------------	---	---	--	--

	<p>Revisar a pintura das áreas secas (dormitórios, salas e circulações) e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 12 e 13 (plataformas elevatórias); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 16 (jardineiras); AC 22 (área livre para recreação); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de fesas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 52 (reservatório superior); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 55 (elevadores); AC 56 (escada)</p>	<p>PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	--	---	--	---

A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar com tinta adequada	AC 11 (WC da guarita); AC 14 (praça dos namorados); AC 23 (senadinho); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô) AC 27 (salão de jogos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 33 (banheiros acessíveis)	PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	Empresa especializada
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz		PORTAS E ESQUADRIAS DE MADEIRA	

	<p align="center">Repintar paredes e tetos das áreas secas</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 12 e 13 (plataformas elevatórias); AC 15 (mini campo + mini golfe); AC 16 (jardineiras); AC 22 (área livre para recreação); AC 24 (bar tropical); AC 25 (espaço grill); AC 26 (espaço zen + deck do ofurô + ofurô); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de fesas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 52 (reservatório superior); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 55 (elevadores); AC 56 (escada)</p>	<p align="center">PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS</p>	<p align="center">Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	--	---	---	--

	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 51 (coberta - laje impermeabilizada)	PINTURAS E TEXTURAS INTERNAS E EXTERNAS (áreas externas)	Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 5 anos	Mangueiras de Incêndio e Mangotinhos - Realizar ensaio conforme norma ABNT NBR 11861 - solicitar certificado do ensaio	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara)	SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO	Empresa especializada
	Submeter o extintor a vistoria conforme a data do teste hidrostático. Em caso de danos mecânicos, técnicos ou oxidação submeter o extintor ao teste hidrostático, mesmo que não atinja o período de 5 anos.	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 22 (área livre para recreação);	SISTEMA DE COMBATE À PRINCÍPIO DE INCÊNDIO (EXTINTORES)	Empresa capacitada
A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)	Verificar a integridade da estrutura, com atenção especial nas regiões do térreo (mais próximas dos estacionamentos) e ambientes insalúbres (alta umidade, grande incidência de sol, etc.)	AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 2 (bicicletário); AC 8 (reservatório inferior); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 16 (jardineiras); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 30 (espaço gourmet); AC 31	ESTRUTURAS DE CONCRETO	Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as

	Verificação e mapeamento de fissuras, trincas ou rachaduras tanto no concreto, quanto nos materiais que estão ligados a ele (como por exemplo, vidros, cerâmicas, esquadrias etc.)	(brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 35 (salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 52 (reservatório superior); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada); AC 57 (fachadas)		segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.
	Verificação do aparecimento de deformações excessivas			
	Verificação da presença de corrosão das armaduras			
	Aparecimento de manchas de umidade			
	Verificar expansões ou desagregações no concreto			
	Averiguação de possíveis lascamentos ou ferros aparentes			
	Realizar a anamnese, pesquisa com os empregados e moradores, acerca de detalhes.			

<p>A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>Verificação de manchas superficiais e aparecimento de estalactites e estalagmites no concreto</p>	<p>AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo); AC 8 (reservatório inferior); AC 52 (reservatório superior)</p>	<p>ESTRUTURAS DE CONCRETO</p>	<p>Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
--	--	---	-------------------------------	---

<p>A primeira inspeção deve ser feita após 10 anos de uso, e depois a cada 3 anos. (Deve haver bom senso, no caso de percebimento de problemas ocorridos anteriormente a esse tempo)</p>	<p>Verificação de indícios de recalque</p>	<p>AC 1 (estacionamento / circulação de veículos do subsolo)</p>	<p>ESTRUTURAS DE CONCRETO</p>	<p>Estas inspeções devem ser realizadas por profissional habilitado com experiência em patologia das estruturas de concreto. Ao final da inspeção, deverá ser elaborado um relatório descrevendo as principais patologias detectadas, classificando-as segundo seu grau de gravidade. Deverá ser apresentado junto ao relatório a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço. Caso o profissional que realizou a inspeção tenha experiência em recuperação este apresentará as recomendações e soluções para sanar as patologias do serviço.</p>
--	--	--	-------------------------------	---

<p>A cada 5 anos até 10 anos de construído</p>	<p>Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 2 (bicicletário); AC 3 (sala de medidores); AC 4 e 5 (depósitos); AC 6 (sala do gerador); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara); AC 9 (acesso de pedestres + escada que interliga subsolo e pilotis); AC 10 (guarita + hall da guarita); AC 11 (WC da guarita); AC 17 (escada de acesso ao deck); AC 22 (área livre para recreação); AC 27 (salão de jogos); AC 28 (lan house / sala de estudos); AC 29 (bar); AC 30 (espaço gourmet); AC 31 (brinquedoteca); AC 32 (espaço fitness); AC 33 (banheiros acessíveis); AC 34 (sauna); AC 35</p>	<p>ESTRUTURA/SISTEMAS DE VEDAÇÕES VERTICAL - ALVENARIA COM BLOCOS CERÂMICOS E PAREDES DE GESSO</p>	<p>Empresa capacitada / Empresa especializada</p>
--	---	---	--	---

<p>A cada 3 anos após 10 anos de construído</p>	<p>Realizar análise pericial de todos aspectos relacionados à solidez e segurança da edificação</p>	<p>(salão de festas / home theater); AC 37 (acesso à recepção); AC 38 (recepção); AC 40 (espaço mulher); AC 41 (espaço do síndico); AC 42 (copa / refeitório); AC 43, 44 e 45 (rampas de veículos); AC 46 (depósito de lixo); AC 51 (coberta - laje impermeabilizada); AC 54 (casa de máquinas / casa de bombas); AC 56 (escada)</p>		
<p>A cada 1 ano ou sempre que necessário</p>	<p>Observação Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas a calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.</p>	<p>AC 1, 36 e 47 (estacionamento / circulação de veículos); AC 7, 39, 48, 49, 50 e 53 (hall de circulação + antecâmara)</p>	<p>SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO</p>	<p>Empresa especializada</p>

6.2. Registros

São considerados registros: notas fiscais e demais comprovantes da realização dos serviços ou da capacidade das empresas ou profissionais para executá-lo.

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da efetiva implementação do programa de manutenção, do planejamento, das inspeções e da efetiva realização das manutenções durante o período de vida útil dos sistemas construtivos da edificação, para eventual comprovação.

6.2.1. Modelo de Livro de Registro das manutenções

Tabela 38 - Modelo de registro

SISTEMA / SUBSISTEMA	ATIVIDADE	DATA DE INICIO	PRAZO (DIAS ÚTEIS)	CUSTO	DOCUMENTO (COMPROVANTE)	RESPONSÁVEL

7. Informações complementares

7.1. Meio ambiente e sustentabilidade

É importante que os responsáveis estejam atentos aos aspectos ambientais e promovam a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, como:

7.1.1. Uso racional da água

- Verificar mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações, chamar a concessionária para inspeção;
- Aferir mensalmente a existência de perda de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo” etc.);
- Fazer o uso adequado da água, evitando o desperdício. Exemplo: ao limpar as calçadas, não utilizar a água para “varrer”.

7.1.2. Uso racional da energia

- É recomendado o uso adequado de energia, desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos, com exceção daqueles essenciais ao funcionamento do empreendimento (ex.: bombas);
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realizar as manutenções sugeridas, como: rever o estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e pontos de luz e, ainda, verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo peças que apresentam desgaste;
- É recomendado o uso de equipamentos que possuam bons resultados de eficiência energética, como o selo PROCEL em níveis de eficiência A ou B ou de desempenho semelhante.

7.1.3. Resíduos sólidos

- É recomendado implantar um programa de coleta seletiva no condomínio e destinar os materiais coletados a instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los;
- No caso de reforma ou manutenções que gerem resíduos de construção ou demolição, atender à legislação específica.

7.2. Recomendações para situações de emergência

São recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas, visando à segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários.

7.2.1. Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, ligar para o Corpo de Bombeiros e dirigir-se às rotas de fuga;
2. Desligar o gás;
3. Desligar as chaves ou disjuntores gerais de energia.

Em situações extremas! Mantenha a calma e siga as orientações da brigada de incêndio.

7.2.2. Vazamento de gás

Caso seja verificado vazamento de gás em algum aparelho, como fogão, fechar imediatamente os registros de segurança do equipamento e da área.

Manter os ambientes ventilados, abrir as janelas e portas, não utilizar nenhum equipamento elétrico, nem acionar qualquer interruptor.

7.2.3. Vazamento em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é fechar os registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor do setor ou da unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

7.2.4. Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

7.2.5. Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente e conseqüentemente as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, voltar o disjuntor correspondente à sua posição original. Mas, antes, verifique a causa do desligamento do disjuntor. Chamar imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, por intermédio do zelador/gerente predial e/ou administradora.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

7.3. Segurança do trabalho

Também é obrigatório o cumprimento das normas de segurança e saúde dos trabalhadores do Ministério do Trabalho. Dentre as 36 normas existentes atualmente, algumas que possuem ampla implicação nos edifícios:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 7 (NR 7) obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 9 (NR 9) obriga, em todo condomínio, a realização do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 10 (NR 10), que diz respeito à segurança em instalações e serviços em eletricidade, estabelece os requisitos e condições mínimas, objetivando a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos, para garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores que, direta ou indiretamente, interajam em instalações elétricas e serviços com eletricidade;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 18 (NR 18), referente às condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção, deve ser considerada pelo condomínio

em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado;

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 35 (NR 35), referente a trabalho em altura, também deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades.
- No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado. Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho.
- As demais normas também devem ser analisadas atendidas em sua totalidade.

7.4. Segurança patrimonial

Recomendações:

- Estabelecer critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Contratar seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;
- Utilizar os ambientes para os fins a que foram destinados, evitando usá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Utilizar e zelar pela utilização adequada dos equipamentos para os fins que foram projetados.

7.5. Modificações e reformas

Caso sejam executadas reformas nas áreas comuns e nas unidades, é importante que se tomem os seguintes cuidados:

- O empreendimento foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à legislação brasileira e às normas técnicas. A construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas). Esses procedimentos acarretam perda da garantia;
- Alterações das características originais podem afetar os seus desempenhos estrutural, térmico e acústico dos sistemas do empreendimento. Portanto, devem ser feitas sob orientação de

319

profissionais e empresas especializadas para tal fim. As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em assembleia de condomínio, conforme definido na convenção de condomínio;

- Consulte sempre um profissional habilitado tecnicamente para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;
- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;
- As reformas deverão seguir rigorosamente a norma ABNT NBR 16280, específica sobre a gestão das reformas;
- As reformas do empreendimento deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam desse assunto;
- Após as reformas, os manuais da edificação deverão ser adequados conforme determina a ABNT NBR 14037.

Incumbências ou encargos em caso de reforma, de acordo com a ABNT NBR 16280;

7.6. Responsável legal do empreendimento

1. Antes do início da obra de reforma, cabe ao responsável legal do empreendimento:

- Disponibilizar os requisitos e ações necessárias para realização de reformas, além das previstas na convenção de condomínio e regimento (por exemplo, documentos exigíveis, horário de trabalho, trânsito de insumos e prestadores de serviço, entre outros);
- Requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes vigentes;
- Receber as documentações ou propostas da reforma;
- Encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal;

- Formalizar, com base na análise, resposta à solicitação nos seguintes termos e justificativas (aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado);
- Autorizar a entrada na edificação de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma somente após atendimento a todos os requisitos do plano de reforma;
- Promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma na edificação que estiverem aprovadas.

2. Durante as obras de reforma:

- Verificar ou delegar a terceiros o devido atendimento ao plano de reforma, para assegurar condições necessárias à realização segura das obras;
- Cumprir e fazer cumprir as deliberações sem relação às obras aprovadas, em atendimento à convenção, ao regimento interno e às determinações da assembleia, quando condomínio;
- Tomar as ações legais necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários.

3. Após as obras de reforma:

- Vistoriar ou delegar para terceiros as condições de finalização da obra concluída;
- Receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;
- Encerrada a obra, cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra;
- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluído o termo de encerramento das obras emitido pelo executante.