Programa de Manutenção Preventiva

(Conforme legislação em Vigor – NBR 5674)

- Equipe de Manutenção Local Capacitada: Nos termos da ABNT NBR 5674, pessoas que realizam serviços na edificação, atendendo ao sistema de gestão de manutenção do edifício, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.
  EX: Equipe de manutenção da administradora do condomínio ou equipe de manutenção Construtora Alves Lima.

- Equipe de Manutenção Capacitada: Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação sobre normas técnicas e responsabilidade de profissional habilitado (e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado) para manter, no mínimo o funcionamento original do sistema. Deve ainda fornecer documentos que comprovem o serviço executado (nota fiscal ou garantia).
  Ex.: Empresa terceirizada ou equipe de técnicos.

- Equipe de Manutenção Especializada: Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica, sendo "autorizada(o) pelo fabricante", para manter ou melhorar as condições originais do sistema. Deve fornecer documentos que comprovem o serviço executado (nota fiscal ou garantia) e a ART do serviço.

Para melhor entendimento, segue descrição dos tipos de equipe a ser adotada na execução das Manutenções. É de extrema importância o registro das manutenções com as devidas comprovações.

TABELA DE PROGRAMAÇÃO DE MANUNTENÇÃO PREVENTIVA			
Item	**Atividade**	**Responsável**	**Periodicidade**
Instalações Hidráulicas - Água Não Potável (Tubos de quedas esgoto, coletores, caixas de descarga, sifões, ralos)	Verificar a limpeza dos ralos, calhas e grelhas de águas pluviais	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal *(ou a cada semana em épocas de chuvas intensas)*
	Verificar as caixas de esgoto, gordura e de águas servidas	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Trimestral
	Limpar os reservatórios de água não potável e verificar necessidade de eventual manutenção do revestimento impermeável;	Equipe de Manutenção Local	Trimestral
	Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem de acordo com o fabricante	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais / drenagem) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos / solo no fundo do reservatório, de modo a evitar obstrução	Equipe de Manutenção Capacitada	Semestralmente
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Instalações Hidráulicas - Água Potável (Colunas de água fria, colunas de água quente, metais sanitários, válvulas)	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Verificar a limpeza dos metais sanitários	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal

Instalações Hidráulicas - Água Potável (Colunas de água fria, colunas de água quente, metais sanitários, válvulas)	Verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar a limpeza dos reservatórios e atestado de potabilidade	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar a limpeza dos filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientação do fabricante	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral
	Verificar estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Anual
	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) de modo a evitar emperramentos e os mantendo em condição de manobra	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Anual
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação,	Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção especializada	Anual
	Verificar e, quando necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir vedação e evitar vazamentos	Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Instalações Elétricas (Fios / Cabos / Tomadas / Interruptores / Disjuntores / Caixas e quadros)	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho.	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Verificar o estado dos contatos elétricos.	Equipe de Manutenção Especializada	Anual

	Rever o estado de isolamento das emendas de fios	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Reapertar todas as conexões do quadro de distribuição	Equipe de Manutenção local / Equipe de Manutenção Capacitada / Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Gás	Verificar o funcionamento, limpeza e regulagens dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes, concessionária, legislação vigente e diretrizes da ABNT NBR 5674	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e trocar, quando necessário	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Impermeabilização	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Anual
Ar Condicionado	Verificar a limpeza dos componentes e filtros	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Verificar todos os componentes do sistema e recomendar reparos necessários	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
Esquadrias de Alumínio	Verificar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de Manutenção Local	Trimestral
	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade	Equipe de Manutenção Capacitada / Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Esquadrias de Madeira	Efetuar limpeza das fechaduras, dobradiças e prendedores	Equipe de Manutenção Capacitada Local	Quinzenal
	Em esquadrias envernizadas, efetuar tratamento com verniz	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Verificar limpeza geral das esquadrias. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	Equipe de Manutenção Especializada	Anual

	Em esquadrias pintadas, repintar se necessário	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Vidros	Inspecionar o funcionamento do Sistema de molas e dobradiças dos conjuntos de vidros temperados	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Revestimento Interno	Verificar e efetuar manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema.	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos quando necessário	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Revestimento Externo (Exceto fachada)	Verificar e efetuar manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos quando necessário	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Rejuntamentos e vedações	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	Equipe de Manutenção Local Capacitada/ Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa, exceto fachada)	Revisar a pintura das áreas secas e repintá-la quando necessário	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Revestimentos de Pedras Naturais (mármore, granito)	Verificar e efetuar manutenções de modo a manter a estanqueidade do sistema	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos quando necessário	Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Revestimentos de Paredes e Tetos (argamassa, gesso e forro de gesso)	Repintar paredes e tetos das áreas secas ou quando necessário	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Repintar forros dos banheiros e áreas úmidas ou quando necessário	Equipe de Manutenção Especializada	Anual

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Equipamentos Industrializados	Ar condicionado individual ou central	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé,*** acrescidas de: instalação de equipamentos com características e posição em desacordo com o indicado em projeto.
		Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos									
	Antena coletiva	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: substituição ou retirada de qualquer peça do equipamento sem autorização do fornecedor, reposicionamento e/ou ampliação dos pontos de transmissão, utilização dos cabos para pendurar objetos.
		Problemas na infraestrutura, prumadas, cabos e fios									
	Circuito fechado de TV -CFTV	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , 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.
		Problemas com a instalação									
	Cerca Elétrica	Desempenho do material									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se forem pendurados objetos, se forem substituidos ou retiradas qualquer peça do equipamento sem autorização do fornecedor.
		Serviço de instalação									
	Elevadores	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , 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.
	Motobomba/ filtro (recirculadores de água)	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , 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; se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.
		Problemas com a instalação									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Equipamentos Industrializados	Automação de portões	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: danos causados por colisões, falta de limpeza em todas as partes móveis, tais como, roldanas , cabos de aço, correntes, dobradiças, (sem oxidação, lubrificadas ou engraxadas), falta de regulagem em chaves de fim de curso, inadequação na execução de comandos de operação dos portões.
		Problemas com a instalação									
	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: caso sejam realizadas mudanças em suas características originais; caso não sejam feitas as inspeções.
		Problemas com a instalação									
	Sistema de combate a incêndio	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso ou manuseio inadequado; instalação de equipamentos ou componentes inadequados ao sistema; se constatado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão).
		Problemas com a instalação									
	Porta corta-fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , 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.
		Desempenho de dobradiças e molas									
		Problemas com a integridade do material (portas e batentes)									
	Grupo gerador	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé,*** acrescidas de: se não for seguida as instruções de uso e manuseio orientados pelo fornecedor.
		Problemas com a instalação									
	Sauna úmida	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: utilização incompatível com aquela para a qual foi especificada.
		Problemas com a instalação									
	Iluminação de emergência	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: e for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais.
		Problemas com a instalação									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Equipamentos Industrializados	Sistema de Segurança	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: e for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais.
		Problemas com a instalação									
	Churrasqueira	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: utilização incompatível com o uso especificado; não atendimento às prescrições de cuidados de uso.
		Problemas com a instalação									
Telefonia e Sistema de Interfone	Voz - telefonia	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , 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 equipmanetos no mesmo circuito; se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manuntenção necessária.
		Problemas com a instalação									
Instalações Elétricas - Tomadas/ Interruptores/ Disjuntores/ Eletrodutos/ Caixas e Quadros	Material	Espelhos danificados ou mal colados									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais; se evidenciado a 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),ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores; se evidenciado 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.
		Desempenho do material									
		Equipamento									
	Serviços	Problemas com instalação									
Instalações Elétricas - Fios e Cabos	Material	Desempenho do material									
	Serviço	Problemas com instalação									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Instalações Hidráulicas - Colunas de Água Fria, Colunas de Água Quente, Tubos de Queda de Esgoto	Material	Desempenho do material									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento; danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema; danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas); manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas; se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras; se constatado nos sistemas hidráulicos pressões alteradas por desregulagem da válvula redutora de pressão ou sistema de pressurização e temperaturas alteradas nos geradores de calor, aquecedores etc., discordantes das estabelecidas em projeto; instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto; se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada; se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, algodão, etc; danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubbulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento; danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio indequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema; danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparenes, embutidas ou revestidas); manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas; se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das toneiras; se constatado nos sistemas hidráulicos pressões alteradas por desregulagem da válvula redutora de pressão ou sistema de pressurização e temperaturas alteradas nos geradores de calor, aquecedores etc., discordantes das estabelecidas em projeto.
Instalações Hidráulicas - Colunas de Água Fria, Colunas de Água Quente, Tubos de Queda de Esgoto	Serviço	Integridade e estanqueidade									
Instalações de Gás - Colunas de gás	Material	Desempenho do material									
	Serviço	Integridade e estanqueidade									
Instalações Hidráulicas - Coletores/ Ramais	Material	Desempenho do material									
	Serviço	Problemas com instalação									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Instalações hidráulicas - Louças/ Caixa de descarga/ Bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé, acrescidas de: danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento; danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema; danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas); manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas; se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras; se constatado nos sistemas hidráulicos pressões alteradas por desregulagem da válvula redutora de pressão ou sistema de pressurização e temperaturas alteradas nos geradores de calor, aquecedores etc., discordantes das estabelecidas em projeto; instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto; se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada; se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, algodão, etc; danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubbulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento; danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio indequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema; danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparenes, embutidas ou revestidas); manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas; se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das toneiras; se constatado nos sistemas hidráulicos pressões alteradas por desregulagem da válvula redutora de pressão ou sistema de pressurização e temperaturas alteradas nos geradores de calor, aquecedores etc., discordantes das estabelecidas em projeto.
		Desempenho do material									
	Serviço	Problemas com a instalação									
Instalações hidráulicas - Metais sanitários/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas/ Ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos									
		Desempenho do material									
	Serviço	Problemas com a instalação									
Instalações de Gás - Ramais/ Ligações Flexíveis/ RG	Material	Desempenho do material									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se constatada a instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados em projeto; se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto; se não forem realizadas as manutenções necessárias.
	Serviço	Problemas nas vedações das junções e instalações									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Impermeabilização		Sistema de impermeabilização									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas; danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral; produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante; danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.
Esquadrias de Madeira		Lascadas, trincadas ou manchadas									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé, 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 ou esforços indevidos (inclui batidas de porta causadas pela ação do vento).
		Empenamento ou deslocamento									
Esquadrias de Ferro e Aço		Amassadas, riscadas ou manchadas									
		Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material									
Esquadrias de Alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	Problemas com a instalação ou desempenho do material									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se forem instaladas cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado etc., 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 manuseio indevido ou esforço excessivo sobre a esquadria.
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas									
		Desempenho do material									
		Problemas com a integridade do material									
Fechaduras e Ferragens em Geral		Funcionamento e acabamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé.***
		Amassadas, riscadas									
Revestimentos de Paredes/Piso e Teto	Paredes e tetos internos	Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: 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; impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575, que acione danos no revestiemento; 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 instalçãoe m geral.
	Paredes externas/ fachada	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex.: fissuras que possam a vir gerar infiltração)									
		Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Revestimentos de Paredes/Piso e Teto	Argamassa/ gesso liso/ componentes de gesso acartonado (Dry-Wall)	Má aderência dos componentes do sistema									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé, acrescidas de: 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; impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575, que acione danos no revestiemento; 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 instalçãoe m geral.
		Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro									
	Placa cerâmica/ pastilha	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: danos causados por furos para instalação de peças em geral; uso de máquinas de alta pressão nas superfícies.
		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos									
		Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso									
		Estanqueidade de fachada e pisos em áreas molhadas									
	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou falhas no polimento (quando especificado)									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: contato com agentes causadores de manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados ou abrasivos; danos causados por transporte ou arrastamento de materiais ou objetos; danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado; se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária; danos causados por furos para instalação de peças em geral; impacto em desacordo com o descrito na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento.
		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos									
		Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso									
		Estanqueidade de fachada e pisos em áreas molhadas									
	Rejuntamento e selante	Falhas ou manchas									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrecida de: utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima; danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral; impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575 e que ocasione danos no revestimento e rejuntes.
		Falhas na aderência									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Revestimentos de Paredes/Piso e Teto	Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Superfícies irregulares									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé,*** acrecida de: se houver danificação no piso deviso à sobrecarga de peso, execução de furos, demolição total ou parcial para passagem de componentes de sistemas ou tubulações; utilização de objetos cortantes, perfunrantes ou pontiagudos para limpeza.
		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos									
		Destacamento									
		Estanqueidade de pisos em áreas molhadas									
Forros	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: 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.
		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação									
Pintura/ Verniz (interna/ externa)		Sujeira ou mau acabamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** .
		Empolamento, descascamento, esfarelamento, deterioração de acabamento ou alteração de cor									
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se não forem utilizados para a finalidade estipulada, se forem realizados esforços em desacordo com o uso específico da superfície, se realizada limpezas inadequadas.
		Má fixação									
Quadras Esportivas	Pintura do piso de concreto polido	Sujeira ou mau acabamento									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé,*** acrescidas de: se não forem seguidas as orientações da empresa de paisagismo; uso e sobrecarga indevidas de alambrados, postes, cabos de sustentação de redes.
		Empolamento, descascamento, esfarelamento, deterioração de acabamento ou alteração de cor									

Sistemas, elementos, componentes e instalações		Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Quadras Esportivas	Alambrados	Desempenho do equipamento									Todas as condições descritas no item 2 da Nota de Rodapé, acrescidas de: se não forem seguidas as orientações da empresa de paisagismo; uso e sobrecarga indevidas de alambrados, postes, cabos de sustentação de redes.
		Problemas com a instalação									
Playground		Desempenho dos equipamentos									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se não forem seguidas as orientações do fabricante quanto a restrições de uso, faixa etária, peso, altura dos usuários etc.
Piscina		Revestimentos quebrados, trincados, riscados, rasgados, manchados ou com tonalidade diferente									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se houver alteração na tonalidade de revestimentos devido ao uso de óleos corporais e/ou outros produtos químicos; surgimento de algas, fungos ou bactérias por conta do inadequado tratamento da água.
		Desempenho dos equipamentos									
		Problemas com a instalação									
		Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso									

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Item	No ato da entrega	Especificado pelo fabricante [1]	90 dias	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Perda de Garantia
Solidez/ Segurança da Edificação/ Estrutura - lajes, vigas, pilares	Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções de arrimos) e em vedações (paredes de Dry-Wall e painéis pré-moldados que possam comprometer a solidez e segurança da edificação)									Todas as condições descritas no ***item 2 da Nota de Rodapé*** , acrescidas de: se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais ou de fechamento, conforme Memorial Descritivo , ocasionando danos a solidez e à segurança da edificação; se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original; se forem identificadas sobrecargas e/ ou impactos além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

1 *Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues.*

2 Perda de garantia:

- *Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;*
- *Caso haja mau uso, se não forem atendidas às prescrições de cuidados de uso especificado pelo fornecedor/ ou construtora;*
- *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 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 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 ou indicada pelo fabricante;*
- *Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;*
- *Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674;*
- *Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e na estrutura;*
- *Caso seja realizada reparos por pessoas não qualificadas para o serviço;*
- ***SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.***