

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 MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Item	Atividade	Responsável	Periodicidade
Bombas	Utilizar e limpar bombas em sistema de rodízio	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Acionar a bomba de incêndio por meio do dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção nas bombas de incêndio	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção nas bombas e filtros da piscina e dos lagos artificiais	Equipe de Manutenção Capacitada	Trimestral
	Verificar a manutenção nas bombas de recalque de água potável de acordo com especificação do fabricante	Equipe de Manutenção Capacitada	Semestral
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 Capacitada	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	Semestral
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de Manutenção Especializada	Anual

Instalações Hidráulicas - Água Não Potável (Tubos de quedas esgoto, coletores, caixas de descarga, sifões, ralos)	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) evitando emperramento e os mantendo em condições de manobra	Equipe de Manutenção Local Capacitada/ Empresa Capacitada	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 – Combate a Incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual (verificar mangueiras e mangotes)	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Semestral
	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
	Realizar ensaio hidrostático nas mangueiras de incêndio	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura para mantê-los em condição de manobra	Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Extintores	Verificar carga/ validade e realizar teste hidrostático	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
	Verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de Manutenção Especializada	Semestral

Instalações Hidráulicas - Água Potável (Colunas de água fria, colunas de água quente, metais sanitários, válvulas)	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
Piscina	Verificar o volume e nível de água conforme previsto em projeto	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal
	Verificar e manter o PH da água, de modo a evitar surgimento de algas, fungos e bactérias	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
Grupo Gerador	Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Verificar se há obstrução na entrada e saídas de ventilação	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Verificar o nível de combustível no reservatório	Equipe de Manutenção Local Capacidade	Mensal

Grupo Gerador	Verificar e efetuar manutenção do catalisador	Equipe de Manutenção Especializada	Trimestral
	Verificar a limpeza da cabine/ carenagem	Equipe de Manutenção Especializada	Trimestral
Iluminação de Emergência	Fazer teste de funcionamento do sistema, conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal
	Para unidades centrais, verificar fusíveis, led de carga da bateria selada e nível do eletrólito da bateria comum conforme instruções do fabricante	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Trimestral
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
Cerca Elétrica / CFTV	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
	Fazer vistoria completa no sistema instalado	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal

Cerca Elétrica / CFTV	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Churrasqueira	Verificar os revestimentos e tijolos refratários	Equipe de Manutenção Local capacitada	Semestral
	Verificar a integridade e funcionamento da tubulação de gás	Equipe de Manutenção Local capacitada	Semestral
Infraestrutura para prática recreativa	Verificar a integridade dos equipamentos de lazer externo (quadras, playground)	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Trimestral
	Verificar a pintura dos equipamentos esportivos e refazê-la quando necessário	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Anual
Impermeabilização	Inspeccionar a camada drenante do jardim e efetuar limpeza	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	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
Jardins	Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal
	Verificar a manutenção do Jardim e das jardineiras	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal
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
Sauna Úmida	Verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Fazer a drenagem de água para não sobrecarregar a resistência do equipamento	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Semanalmente
Portas Corta-Fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Trimestral
	Verificar abertura e fechamento a 45° e se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Trimestral
Esquadrias de Alumínio	Verificar a limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de Manutenção Local	Trimestral

Esquadrias de Alumínio	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 Ferro e Aço	Verificar as esquadrias para identificação de pontos de ferrugem	Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Local Capacitada	Anual
	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Esquadrias de Madeira	Efetuar limpeza das fechaduras, dobradiças e prendedores	Equipe de Manutenção Local Capacitada	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
Revestimentos de paredes, piso e teto deck madeira	Verificar a integridade e reconstruir onde necessário	Equipe de Manutenção Local Capacitada / Equipe de Manutenção Capacitada	Anual
Cobertura	Verificar a integridade do sistema de drenagem e coleta de água da chuva	Equipe de Manutenção Capacitada	Semestral
	Verificar a integridade da impermeabilização e realizar reparos, quando necessário	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Elevadores	Verificar a manutenção dos elevadores de acordo com as especificações do fabricante	Equipe de manutenção especializada	Mensal
SPDA - Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva, inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
	Realizar inspeção completa conforme a norma ABNT NBR 5419 (Regiões litorâneas)	Equipe de Manutenção Especializada	Anual
Antena Coletiva	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal

Reservatório de água potável	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das bombas	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Mensal
Automação dos portões	Fazer manutenção geral dos sistemas conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Especializada	Mensal
Dados, informática, voz, telefonia, vídeo, tv e segurança	Verificar funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de Manutenção Capacitada	Mensal
Estrutural – Lajes, vigas, pilares	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15.575:2013	Equipe Manutenção Especializada	Anual
Fachada	Efetuar a lavagem, verificar os elementos (rejunte, placas, pinturas e selantes) e, se necessário, solicitar inspeção. Atender as prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Equipe manutenção Especializada	3 Anos
Academia	Equipamentos	Equipe de Manutenção Especializada	Determinado pela equipe de manutenção contratada
Bancos e Caramanchões	Realizar revisões conforme orientações do fabricante	Equipe de Manutenção Local Capacitada	Anual