

CHECK-LIST DE MANUTENÇÃO PREDIAL

SISTEMA ELÉTRICO	<p>A cada 06 meses, checar se o sistema de aterramento sofreu corrosão e se a chegada do fio terra nos apartamentos está em boas condições.</p> <p>Verificar se há aquecimento nos fios ou mau contato, que causam fuga de energia. O quadro de força deve ser mantido lacrado. Uma empresa especializada deve verificar se o prédio está bem dimensionado ou se há sobrecarga elétrica.</p>
GÁS	<p>Mudança brusca no valor da conta é sinal de vazamento. A cada ano um técnico habilitado deve verificar todo o sistema. É importante conscientizar os moradores a verificar as contas e o aparecimento de cheiro estranho.</p>
ELEVADORES	<p>É obrigatório ter uma empresa responsável pelos elevadores, que costuma fazer um contrato mensal de manutenção. Verificar se a empresa é cadastrada no CONTRU. Ela deve emitir anualmente o RIA - Relatório de Inspeção Anual dos elevadores, com Anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro responsável.</p>
BOMBAS	<p>O ideal é manter um contrato de manutenção com empresa idônea, que garanta pronto-atendimento. O Zelador deve estar atento a qualquer ruído anormal no funcionamento da bomba, e solicitar visita da empresa antes da quebra.</p>
CAIXA D'ÁGUA	<p>A limpeza anual é obrigatória, mas o ideal é limpar a cada <u>06 meses</u>. Usar o faxineiro do prédio para esse tipo de serviço parece economia, mas a caixa pode ser danificada por procedimentos inadequados. Além disso, se a sujeira for embora pela tubulação, pode entupir as torneiras do primeiro andar do prédio.</p>
EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA PARA COMBATE À INCÊNDIO	<p>As escadas devem estar livres de cestos de lixo e com os corrimãos de acordo com a NBR 9077/85. Frequentemente deve ser verificado o fechamento, a regulagem e a existência de selo identificando o fabricante das portas corta-fogo.</p> <p>Hidrantes e extintores devem ser revisados e recarregados anualmente.</p>

PORTÕES, INTERFONES, SISTEMAS DE ALARME E CFTV	<p>Manter um contrato único de manutenção para todos esses equipamentos (inclusive antena coletiva) garante economia para o condomínio, além de um atendimento mais rápido (deixe claro, em contrato, o prazo de atendimento).</p>
ÁREAS DE LAZER	<p>Os fabricantes de produtos químicos para piscina costumam oferecer treinamentos sobre tratamento da piscina. Se o zelador for o responsável pela limpeza da piscina, mantenha-o informado sobre o assunto, e siga sempre as recomendações dos fabricantes quanto ao armazenamento e manuseio dos produtos.</p> <p>A cada três meses, o Zelador deve verificar se há farpas, ferrugem ou peças soltas nos brinquedos. Após as férias escolares, é prudente fazer uma manutenção mais minuciosa.</p> <p>Mensalmente, verificar os equipamentos dos salões de jogos, ginástica, festas, da quadra e da área da churrasqueira.</p>
GARAGENS	<p>Verificar se a pintura dos canos segue a NR-26, que diz respeito a sinalização de segurança.</p> <p>Não permitir a colocação de pneus junto às paredes e manter as demarcações das vagas pintadas com tinta adequada.</p> <p>Garantir iluminação adequada (sensores de presença ajudam na economia de energia).</p> <p>Fiquem atentos ao aparecimento de trincas, infiltrações ou vazamentos.</p> <p>Para garantir que todos esses itens sejam atendidos, o ideal é uma visita diária do zelador às garagens.</p>
FACHADAS	<p>A cada 5 anos recomenda-se lavagem da fachada. Para qualquer serviço de fachada (pintura ou restauro), verifique a idoneidade da empresa contratada e solicite documentos, como CNPJ e guias de recolhimento de INSS, FGTS, ISS, entre outros. Os funcionários precisam trabalhar com Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) adequado. Lembre-se que o síndico é corresponsável em caso de acidentes.</p>
TOPO DO PRÉDIO	<p>Inclui Para-raios (verificar se está de acordo com a NBR 5419/2001), Luz Piloto, Telhas, Calhas e Ralos, Lajes, Guarda Corpo e Escadas, Casa das Máquinas e Barrilete. Pequenos problemas, como ralinhos desencaixados ou calhas obstruídas por folhas, podem trazer sérias consequências.</p>