



GRAICHE

Condomínios - Locações - Vendas

**CUIDADOS COM A
MANUTENÇÃO E SERVIÇOS DE
EDIFICAÇÕES DO CONDOMÍNIO**



03

Introdução

17

ROTINA SEMANAL

Equipamentos contra incêndio	18
Para-raios	20
Bombas d'água	21
Garagem (válvulas redutoras de pressão)	22
Pressurização	23
Portões	24
Playground	25

04

ROTINA DIÁRIA OBRIGATÓRIA

Livro de passagem	05
Cabine de elevadores	07
Caixas d'água	09
Aquecimento central de água	10
Escadas	11
Garagem	12
Gerador	13
Válvulas de pressão	14
Anotações de relógios	15

26

ROTINA MENSAL

Gerador	27
Escadas	28
Halls e escadas	29
Casa de Máquinas	30
Tomadas e interfonos das áreas comuns ...	31
Prestadores de serviços	32
Áreas comuns	33
Sistemas de Bombas	34
Caixa de gordura/escoamento	35



As regras de manutenção, cuidados com equipamentos e verificação constantes de **áreas comuns** são atividades obrigatórias para todos os condomínios, a fim de garantir os serviços básicos e essenciais aos condôminos, além de propiciar melhor controle e conhecimento das **áreas comuns de menores custos de manutenção**.

A Graiche propõe uma rotina básica, de leitura e aplicação simples e objetiva, capaz de melhorar a percepção sobre o funcionamento geral dos equipamentos do condomínio e a antecipação de soluções para problemas do dia a dia.

Equipe Graiche Condomínios



ROTINA DIÁRIA OBRIGATÓRIA

O condomínio oferece itens e serviços que são muito sensíveis a problemas nos equipamentos e trazem consequências imediatas e diretas aos condôminos, portanto devem ser verificados diariamente. Procedimentos diários importantes para que o zelador ou gerente predial identifique problemas e necessidades:





- 1º** Ao iniciar o dia, verificar livro de passagem de posto da portaria e livro de ocorrências (caso não seja usado por **meios eletrônicos**);

2º

Conversar com **porteiro**
sobre a situação atual,
informações, **ocorrências etc.**;





3º **Verificar as cabines de elevadores: sujeira, estado geral e lâmpadas queimadas;**



4^o Subir alguns andares **pelos elevadores** para verificar barulhos e funcionamento;



5º Continuar até as **caixas d`água** e verificar **nível de água** de cada caixa, quadro, boias e os ladrões das caixas;





6º Se o condomínio tiver **aquecimento central de água**, verificar os aquecedores e a temperatura mínima e máxima do termostato;

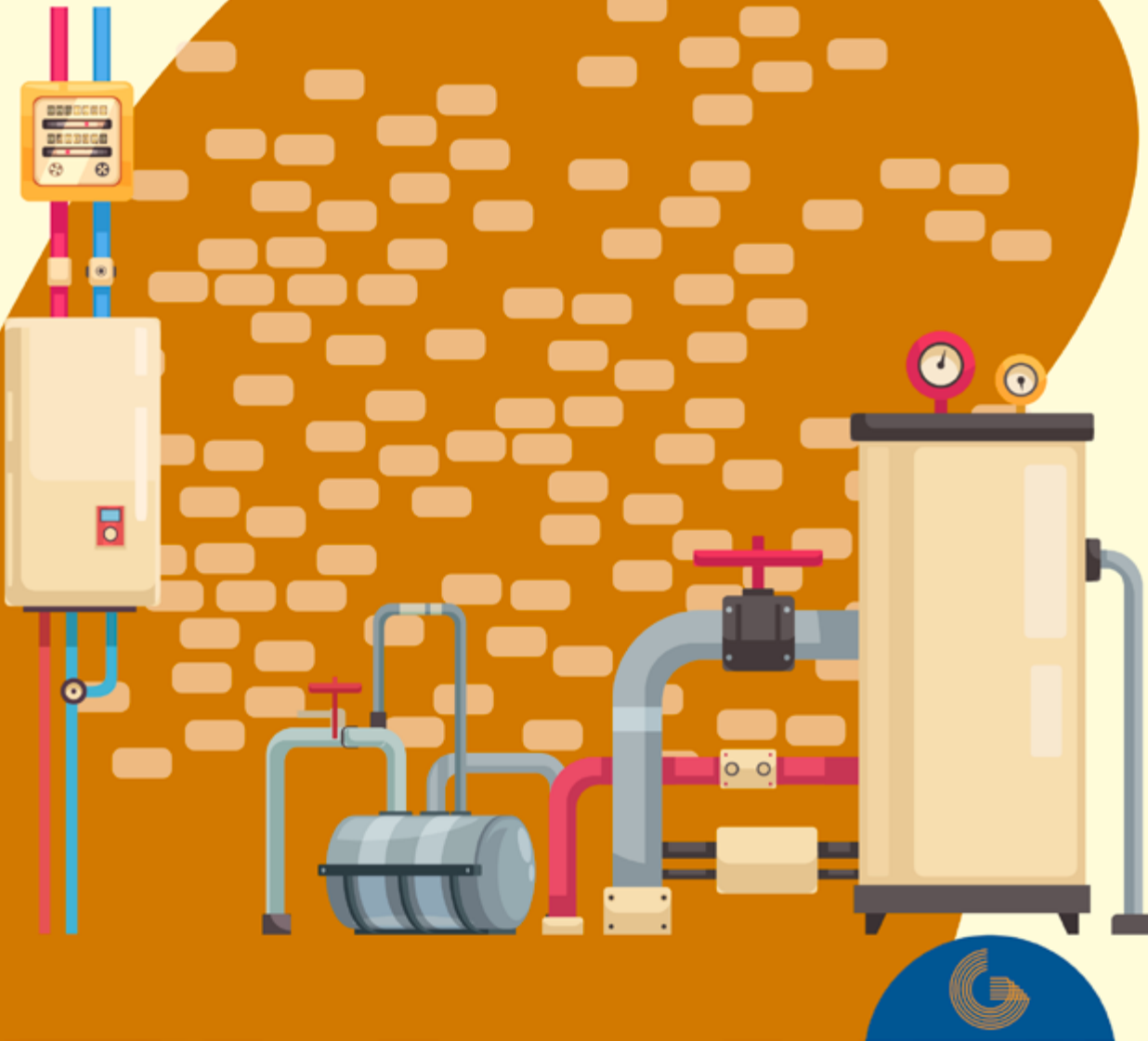


7º

Descer pelas escadas de serviço, verificando se há portas corta-fogo travadas ou abertas, lixo, entulho, luzes queimadas, falta de luzes de emergência (roubadas) e anormalidades;



8º Ir para a garagem (**casa de máquinas**) e verificar bombas de recalque, pluvial e esgoto, quadro de bombas, nível das caixas de água servida/ escoamento/ esgoto e o nível e boia da caixa de água potável térrea;



9º **Na garagem (gerador):** verificar quadro do gerador, **se ele está** no acionamento “automático” e o nível de óleo diesel do tanque;



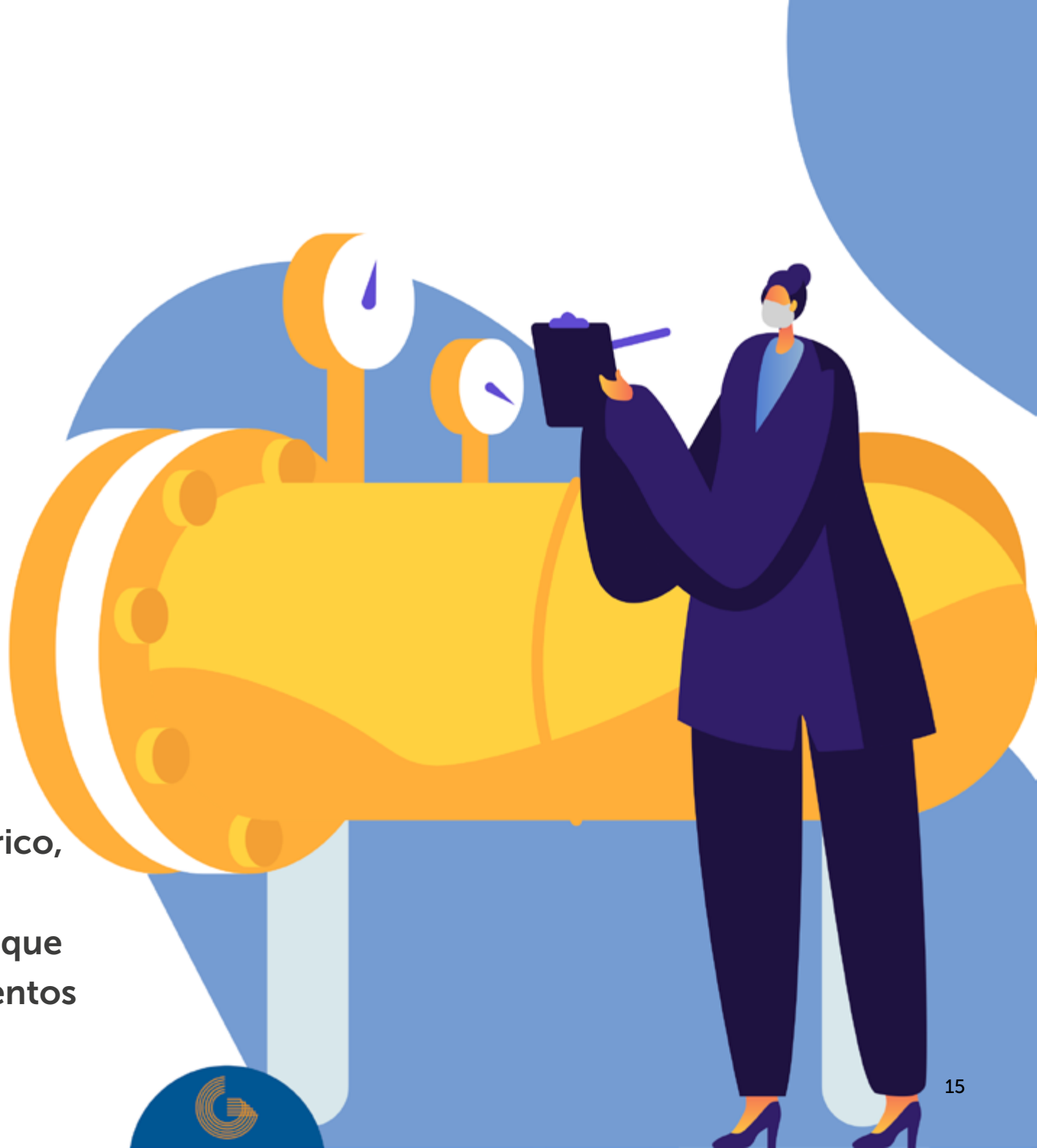
10º

Checar válvulas redutoras de pressão e verificar todos os relógios de pressão;



11º

Fazer as anotação dos relógios de consumo de água, gás e elétrico, em formulário próprio, a fim de identificar consumos anormais, que geralmente são fruto de vazamentos ou fuga de energia.





Com este circuito diário, o zelador ou gerente terá uma visão total dos principais serviços que afetam diretamente o condômino quando apresentam problemas.

Exemplificando: *quando uma boia de nível eletrônica da caixa d'água apresenta problemas e não há rotina de verificação ou dispositivos que apontem isso, o condomínio só perceberá o problema quando faltar água (aí demora de um a dois dias para restabelecer o fornecimento) ou então perceberá quando vier uma fatura de cobrança de água com valor extremamente excessivo, fruto de água sendo descartada pelo ladrão da caixa d'água durante vários dias.*

Este circuito, se feito de maneira focada e prática, dura em torno de 30 minutos por torre e garante a tranquilidade de todos.



ROTINA SEMANAL

Temos itens menos sensíveis, mas de igual importância e que mal geridos trazem prejuízos ao condomínio e riscos de segurança e funcionamento. Portanto, é aconselhável que pelo menos os itens básicos abaixo sejam verificados uma vez por semana:





10 Equipamentos contra incêndio - verificar os componentes da caixa de hidrante dos andares. Em eventual falta, devem ser **repostos** com muita rapidez;

2º

Equipamentos de combate a incêndio – verificar se o **extintor do andar está carregado/pressurizado** (relógio) e se o lacre está intacto. Caso esteja com lacre, porém despressurizado, deve ser feita a recarga. **Não esperar o vencimento de todos para fazer isso**. É economia que não se justifica;





3^o Para-raios – verificar se a **lâmpada do SPDA** está funcionando;



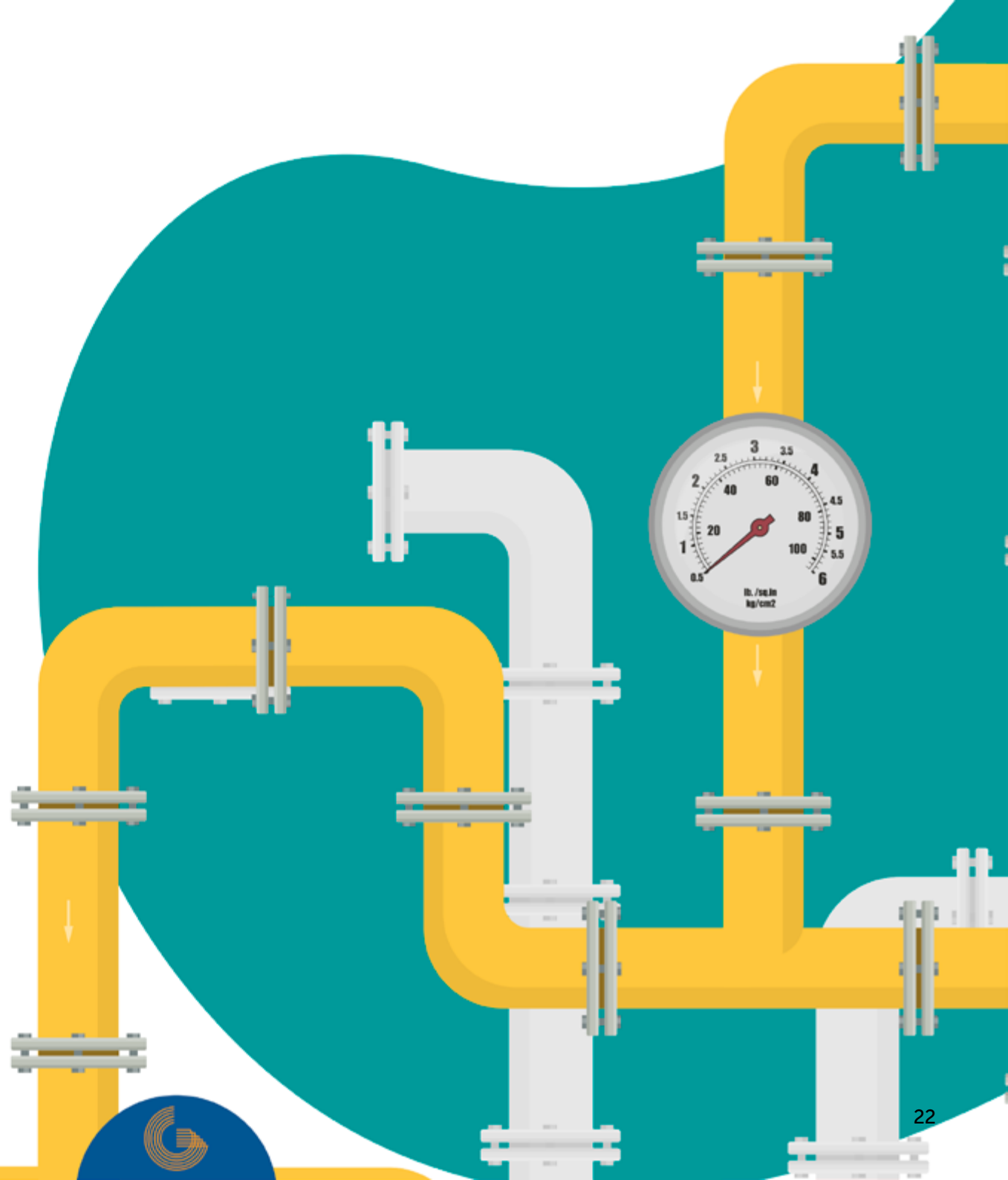
The illustration shows a blue control panel on the left with two analog gauges, four indicator lights, and four toggle switches. Three light blue pipes extend from the panel to the right. Below the panel are two blue cylindrical pumps connected by a grey pipe. The background features orange and blue horizontal stripes and a large orange semi-circle.

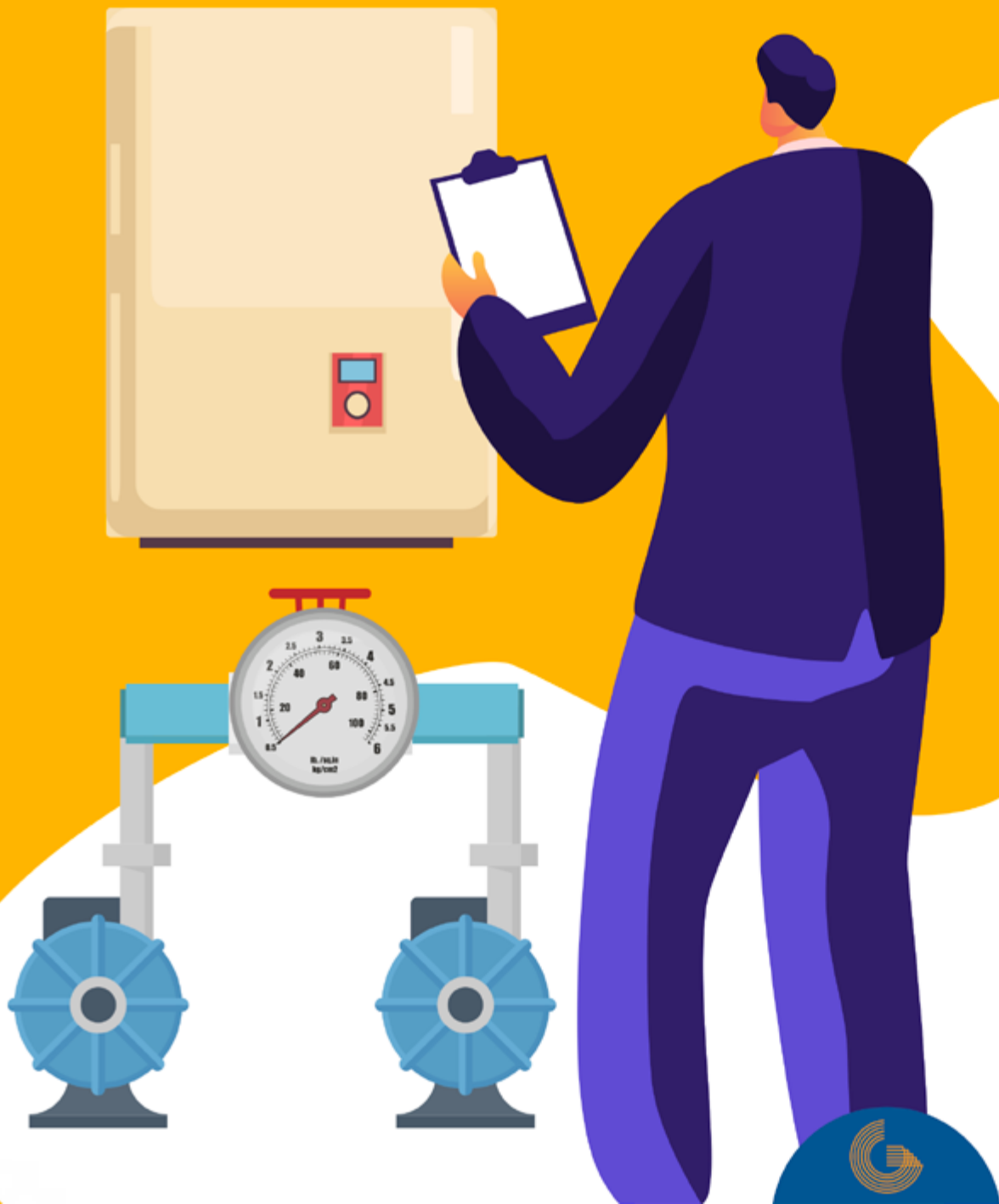
4º

Bombas d'água - fazer **rodízio das bombas** de recalque (**bombas de água potável**). As casas de máquinas contêm duas ou mais bombas e possuem um sistema de tubulação e válvulas que permitem fazer um rodízio de funcionamento entre bombas, a fim de evitar sobrecarga de trabalho em uma única bomba e desgaste desigual. Geralmente, o rodízio é feito **uma vez por mês ou a cada 15 dias**. Porém, em períodos de grande ocupação diária das unidades, aconselha-se que o rodízio seja feito semanalmente;

5º

Garagem (válvulas redutoras de pressão) - verificar todos os relógios de pressão. Uma válvula suja ou com problemas poderá, ao longo do tempo, iniciar um processo de vazamento, rompimento de tubulações e conexões (geralmente mangueiras e flexíveis de vaso sanitário e máquina de lavar) por aumento de pressão no sistema hidráulico. O estrago geralmente é grande, atinge o apartamento, andares abaixo do vazamento e os componentes eletrônicos dos elevadores;





6º

Pressurização – **verificar** a casa de máquinas do sistema de pressurização, ligar os ventiladores e **testar** o sistema durante alguns minutos;

7º

Portões – **verificar** os parafusos dos braços e alavancas do portão para evitar acidente ou quebra do sistema. Limpar e engraxar os **sistemas**, fusos, cremalheiras e corrediças, conforme orientação de produto e forma de atuação da **empresa de manutenção** dos portões;





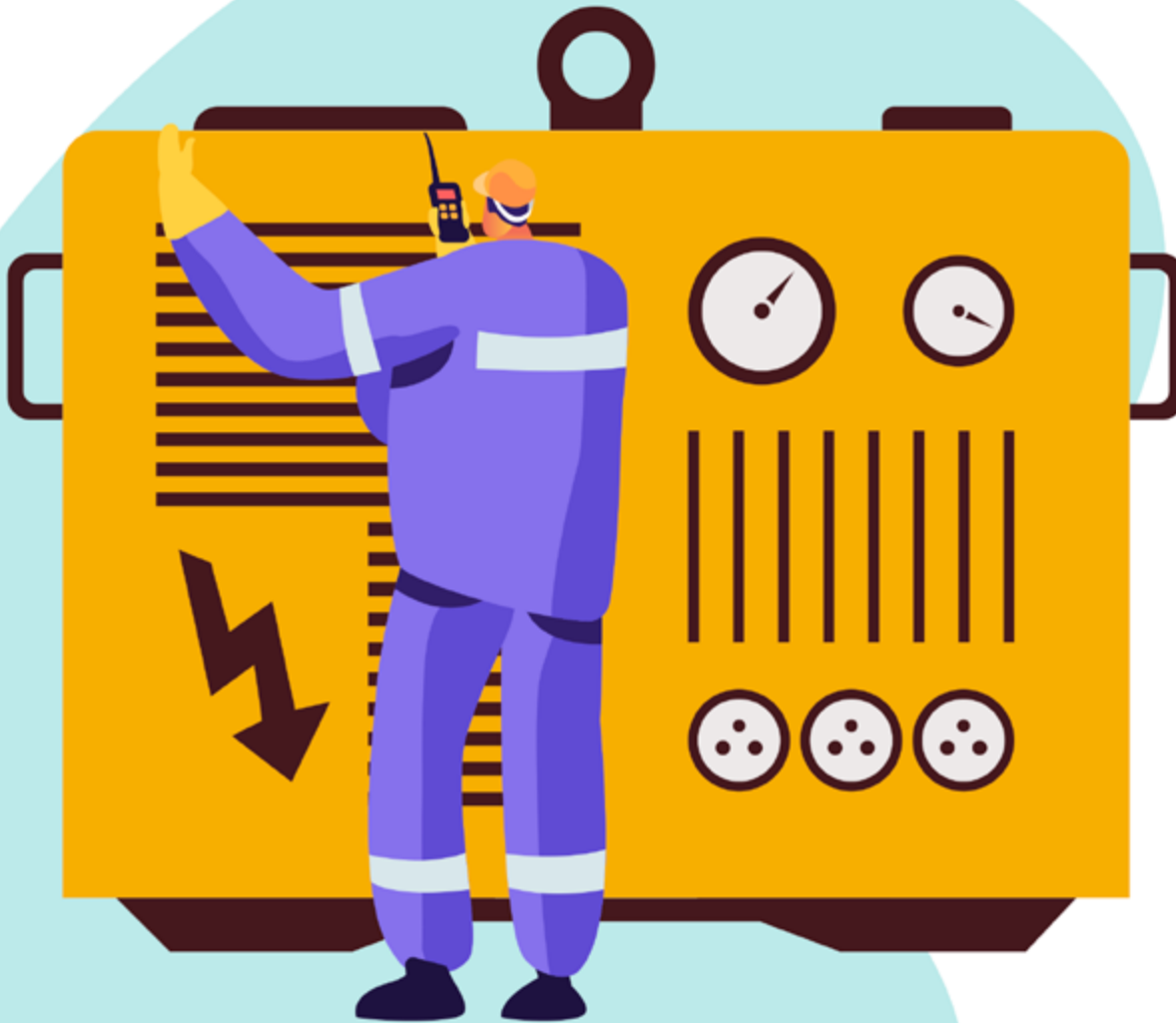
8º

Playground - vistoriar todos os brinquedos, avaliar limpeza, desinfecção, trincas, ferrugens, parafusos soltos, quinas, rebarbas e outros elementos que possam trazer problemas ou acidentes.



ROTINA MENSAL





1º

Gerador – orientar e fazer com que o representante da empresa de manutenção do grupo gerador teste o gerador e deixe-o ligado, sem carga, por pelo menos 5 minutos. É importante para que o óleo possa circular por todo o motor, além de ter certeza que a bateria está em ordem e vai acionar o equipamento em caso de emergência. Ao terminar a revisão, tenha a certeza de que o grupo gerador foi novamente colocado em estado automático de acionamento e que está operando em carga;





2º

Vistoria das escadas

– **verificação** de todas as **portas corta-fogo, eficiência das fechaduras e velocidade de fechamento** (teste de molas);



CONFERENCE HALL

22

- 3º** Vistoria dos halls e escadas –
verificação das rotas de fuga.
Não deve haver obstrução em
nenhuma das rotas de fuga por
mobiliário, cestos, apetrechos
dos condôminos etc.;





4º

Casas de máquinas – vistoriar as casas de máquinas dos elevadores, bombas, gerador, pressurização, telecom, aquecimento central, casa de filtros da piscina, abrigo de gás e centro de medição de energia elétrica, entre outros. Estes locais têm que **estar limpos, iluminados e desimpedidos** de quaisquer objetos estranhos, móveis, ferramentas do condomínio, materiais de construção etc.;



5º

Tomadas e interfonos das áreas comuns: devem ser visitadas todas as áreas comuns que tenham tomadas de energia e interfonos. **Testar** as tomadas e os interfonos;



6º

Controlar a visita dos prestadores de serviço de manutenção dos equipamentos e áreas, tais como manutenção dos elevadores, das bombas, antena coletiva, interfones, portões e fechaduras automáticas, sistemas de segurança contra incêndio, CFTV, controle eletrônico de acesso etc.;



7º

Vistoria de áreas comuns

– identificar estado geral, trincas nas paredes e fachadas, deslocamentos, desagregação de pisos e elementos construtivos, entre outros. No caso de trincas, informar com urgência para o síndico e pedir a verificação por profissional técnico habilitado;





8º

Manutenção do sistema de bombas – solicitar e acompanhar, com o servidor do sistema de bombas, a altura e regulagem do sistema de boias das caixas d'água. Boias com alturas desreguladas **aumentam** o consumo de energia elétrica, **acionam** os motores com maior frequência e **causam** maior desgaste nos componentes de bombeamento;



9º

Caixa de Gordura/Escoamento – verificar a limpeza das caixas de gordura, de escoamento e de águas pluviais. Caixas sujas e com nível de lodo em excesso fazem com que as bombas submersas trabalhem em sobrecarga e queimem, causando transbordo e inundação do piso de garagem.





***** Este guia rápido tem o objetivo de criar a cultura de verificação e a prevenção de problemas que causam interrupção de serviços essenciais aos condôminos, sem pretensão de substituir ou alterar legislação vigente. Além das regras práticas acima tratadas, o condomínio deve contratar profissional habilitado para a correta obediência à NBR 5674 (Manutenção de Edificações).*



#PRESENTENOFUTURO

SOMOS**MAIS**
SOMOS**GRAICHE**

WWW.GRAICHE.COM.BR



**BAIXE AQUI A PLANILHA
DE VISTORIA TÉCNICA**