# Guia Prático de Manutenção Predial

## Introdução

A manutenção regular das áreas comuns do condomínio é essencial para garantir a segurança, o conforto e a valorização do imóvel. Este guia prático oferece um roteiro direto e objetivo para a manutenção de caixas d'água, elevadores, piscinas, segurança, extintores, estrutura e fachada.

## Manutenção de Caixas d'Água

### Inspeção Mensal

* **Verificar**:
  + Integridade da estrutura e tampa.
  + Presença de rachaduras ou infiltrações.
  + Funcionamento das válvulas e registros.

### Limpeza Semestral

* **Desligar** o abastecimento de água.
* **Esvaziar** a caixa d'água.
* **Escovar** as paredes e fundo com escova de cerdas macias e detergente neutro.
* **Enxaguar** bem para remover todos os resíduos de sabão.
* **Sanitizar** com solução de hipoclorito de sódio.
* **Reabastecer** a caixa d'água e ligar o abastecimento.

### Manutenção Anual

* **Realizar** análise da água para verificar a potabilidade.
* **Inspecionar** todos os componentes para identificar necessidade de reparos ou substituições.

## Manutenção de Elevadores

### Inspeção Diária

* **Verificar**:
  + Funcionamento das portas e botoeiras.
  + Iluminação interna.
  + Níveis de ruído e vibração durante o funcionamento.

### Manutenção Mensal

* **Checar** o estado das cabines e painéis de controle.
* **Lubrificar** guias, cabos e componentes móveis.
* **Testar** o sistema de emergência e alarmes.
* **Inspecionar** a casa de máquinas e sistemas de freio.

### Manutenção Anual

* **Realizar** uma revisão completa por empresa especializada.
* **Atualizar** o certificado de inspeção do elevador.
* **Verificar** a conformidade com normas de segurança e regulamentações vigentes.

## Manutenção de Piscinas

### Inspeção Diária

* **Verificar**:
  + Nível da água.
  + Funcionamento da bomba e do filtro.
  + Qualidade da água (transparência e cor).

### Manutenção Semanal

* **Limpar** a superfície com peneira.
* **Escovar** paredes e fundo da piscina.
* **Aspirar** o fundo para remover sedimentos.
* **Testar** e ajustar os níveis de pH e cloro.

### Manutenção Mensal

* **Checar** o sistema de filtragem e realizar a retrolavagem.
* **Adicionar** algicida preventivo e floculante, se necessário.
* **Inspecionar** bordas, ralos e outros acessórios para identificar possíveis danos.

### Manutenção Anual

* **Esvaziar** parcialmente a piscina para limpeza profunda.
* **Verificar** e reparar possíveis vazamentos ou rachaduras.
* **Revisar** e substituir componentes do sistema de filtragem e bombas, se necessário.

## Manutenção de Sistemas de Segurança

### Inspeção Mensal

* **Verificar**:
  + Funcionamento de câmeras de segurança e sistemas de monitoramento.
  + Iluminação de áreas externas e de emergência.
  + Estado de cercas e portões.

### Manutenção Semestral

* **Testar** alarmes de segurança e sistemas de interfonia.
* **Checar** baterias e fontes de alimentação de sistemas de segurança.

### Manutenção Anual

* **Revisar** o sistema de segurança com uma empresa especializada.
* **Atualizar** equipamentos e softwares de segurança, se necessário.

## Manutenção de Extintores de Incêndio

### Inspeção Mensal

* **Verificar**:
  + Pressão dos extintores.
  + Selos de segurança e validade.
  + Acessibilidade e sinalização dos extintores.

### Manutenção Anual

* **Realizar** recarga e manutenção completa dos extintores com empresa certificada.
* **Inspecionar** hidrantes e mangueiras de incêndio.

## Manutenção da Estrutura e Fachada

### Inspeção Semestral

* **Verificar**:
  + Presença de rachaduras, infiltrações ou descolamento de revestimentos.
  + Estado das janelas, portas e caixilhos.

### Manutenção Anual

* **Realizar** limpeza e pintura da fachada, se necessário.
* **Inspecionar** telhado e calhas para garantir a integridade e evitar infiltrações.
* **Reparar** quaisquer danos estruturais identificados.

## Dicas Gerais

* **Documentar** todas as inspeções e manutenções realizadas.
* **Contratar** profissionais qualificados para manutenções complexas.
* **Seguir** as orientações do fabricante dos equipamentos para procedimentos específicos.
* **Informar** os moradores sobre as manutenções programadas para minimizar inconvenientes.

## Conclusão

A manutenção regular e preventiva das áreas comuns do condomínio é fundamental para garantir a segurança e o bem-estar de todos os moradores. Seguir este roteiro prático ajuda a manter as instalações em perfeito estado de funcionamento e prolonga a vida útil dos equipamentos.