

Eng. Luiz Araujo, M.Sc.

# Checklist de Gestão Predial

Transforma a Gestão Predial  
com **estratégias Inovadoras**  
e **práticas Essenciais**



VISTO|ACADEMY



VISTOPRED



VISTOPRED



VISTO ACADEMY

1ª EDIÇÃO

- 🔍 **Introdução**
- 🔍 **O que está por trás do Checklist**
- 🔍 **Como utilizar o Checklist**
- 🔍 **Sistemas do Checklist**
- 🔍 **Qualificação**
- 🔍 **Conclusão**

**Luiz Araujo de Souza Junior**

M.Sc. em Gestão de Sistemas de Engenharia

**2023**

**CheckList de Gestão predial**



## **Prefácio**

Em um mundo onde a urbanização e a construção civil continuam a expandir suas fronteiras, a necessidade de gerir edificações de maneira eficiente e responsável nunca foi tão crítica. A VistoPred, comprometida com a excelência em gestão predial, tem o orgulho de apresentar o "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" - uma ferramenta meticulosamente desenvolvida para apoiar síndicos, administradores e profissionais do setor na avaliação e melhoria contínua de práticas de gestão em edificações.

Este ebook é mais do que apenas um guia, é um convite para embarcar em uma jornada de aprendizado e descoberta, explorando os aspectos fundamentais da gestão predial. Ele foi projetado para ser uma fonte abrangente de conhecimento e orientação, proporcionando insights valiosos e práticas recomendadas para otimizar a operação, manutenção e sustentabilidade de edifícios.

Ao longo destas páginas, você encontrará uma visão detalhada do nosso checklist, uma exploração dos princípios e critérios que o fundamentam, e orientações práticas sobre como aplicá-lo para alcançar resultados notáveis. Este é o nosso compromisso com a promoção de ambientes construídos mais seguros, funcionais e sustentáveis, e estamos entusiasmados em compartilhá-lo com você.

Junte-se a nós nesta jornada de transformação da gestão predial e descubra o poder de uma



abordagem baseada em conhecimento, inovação e excelência.



**DICA**

**“Quem não programa sua manutenção com cuidado, se arrepende do resultado.”**



SUMÁRIO

<b>1. Introdução</b> .....	6
<b>2. O Que Está Por Trás do Checklist</b> .....	8
<b>3. Como Utilizar o Checklist</b> .....	16
<b>4. Sistemas do Checklist</b> .....	18
<b>5. Qualificação</b> .....	101
<b>6. Conclusão</b> .....	105
<b>7. Referências</b> .....	107



## 1. Introdução

Em um universo onde cada tijolo, cada pilar e cada sombra de edificação conta uma história, o "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" emerge como o farol que ilumina os caminhos obscuros da gestão predial. Com ele em mãos, você está prestes a embarcar em uma jornada extraordinária, uma odisseia de descobrimento e iluminação onde cada pergunta desvenda um véu, revelando as verdades sutis e as realidades não ditas da sua edificação.

Imagine ter um compasso mágico que não apenas aponta a direção, mas também sussurra os segredos escondidos nos corredores silenciosos e nos cantos esquecidos do seu prédio. O Checklist é esse compasso — uma chave mestra que abre as portas para um reino de conhecimento profundo e insights preciosos. Ele não é apenas uma ferramenta; é um guia, um mentor e um amigo que caminha com você, ajudando-o a ver sua edificação com novos olhos e a perceber possibilidades que, de outra forma, permaneceriam invisíveis.

Cada questão formulada, cada item listado, é uma semente de sabedoria, plantada para nutrir sua compreensão e cultivar uma gestão predial florescente. Ele fala a linguagem da curiosidade e da inovação, convidando-o a questionar, explorar e, mais importante, a sonhar com um santuário de excelência, segurança e sustentabilidade.



Então, prepare-se para mergulhar profundamente, para ser inspirado, desafiado e transformado. O Checklist aguarda para levá-lo a uma aventura de aprendizado inesquecível, onde cada página virada é um passo em direção a uma gestão predial mais iluminada e extraordinária.



## **DICA**

**“Na jornada da gestão predial, cada pergunta é uma lâmpada, iluminando os caminhos escondidos da nossa edificação. Lembre-se, na caverna da curiosidade, até as pedras têm histórias para contar.”**



## 2. O Que Está Por Trás do Checklist

### **METODOLOGIA**

A fundação sólida sobre a qual o "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" foi construído é uma tapeçaria rica e multifacetada de normas regulamentadoras, experiência profissional acumulada e uma análise cuidadosa das ocorrências comuns e desafios enfrentados na gestão da manutenção predial.

### **Baseado em Normas e Regulamentos**

Cada pergunta foi meticulosamente formulada com referências a normas e regulamentos pertinentes, garantindo que o checklist seja um guia confiável e em conformidade com as melhores práticas e requisitos legais.

### **Caráter Binário das Perguntas**

Optamos por um formato binário para as perguntas, onde "sim" e "não" são as respostas possíveis, simplificando a resposta e a análise. O "sim" é uma afirmação, um aceno de conformidade e adequação. No entanto, reconhecendo a diversidade e a complexidade das edificações brasileiras, introduzimos uma flexibilidade essencial.

### **Campo "Outro"**

Para perguntas que podem não se encaixar perfeitamente no molde binário, um campo "outro" permite uma expressão mais detalhada. Aqui, os



usuários podem articular especificidades, contextos e considerações que uma resposta "sim" ou "não" não pode capturar totalmente. Essas respostas são então cuidadosamente avaliadas por especialistas para uma compreensão mais profunda e uma avaliação precisa.

### **Equilíbrio entre Técnico e Informativo**

O checklist é uma harmonia de questões técnicas e informativas. Algumas perguntas mergulham nas profundezas técnicas, buscando explorar e avaliar os aspectos cruciais da edificação e sua manutenção. Outras questões assumem um papel mais informativo, servindo como lembretes valiosos das responsabilidades e competências essenciais que os gestores devem possuir e exercer.

Cada elemento, cada pergunta, cada nuance do checklist foi cuidadosamente considerado e posicionado para oferecer uma visão abrangente, educativa e poderosamente eficaz da gestão predial.



#### **DICA**

**“O Checklist é uma orquestra de sabedoria, normas e experiências, tocando uma sinfonia de clareza, direção e propósito na grandiosa sala de concerto da gestão predial.”**



## **CRITÉRIOS E CONSIDERAÇÕES**

A construção do "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" é o resultado de um equilíbrio meticuloso e considerado entre abrangência e precisão, entre clareza e profundidade. Cada item, cada pergunta, foi escolhido e formulado com uma intenção clara e um propósito específico, destinado a facilitar uma jornada de autoavaliação e descoberta para o gestor.

### **Seleção de Itens**

Os itens foram cuidadosamente selecionados para evitar ambiguidades ou duplas interpretações. Eles são concisos o suficiente para serem facilmente compreendidos, mas também suficientemente detalhados para provocar reflexão, análise e uma avaliação consciente da gestão predial.

### **Organização em Cards**

O Checklist foi organizado em 24 cards, cada um dedicado a um aspecto específico e crucial da manutenção predial. Esta estrutura permite uma exploração focada e detalhada de cada área, garantindo que nenhum elemento importante seja negligenciado.

### **Quantidade de Perguntas**

Os cards variam em tamanho, com um mínimo de 16 perguntas e um máximo de 40. Esta variação permite que cada card seja um instrumento completo e abrangente de avaliação em sua área específica, proporcionando uma visão ampla e detalhada.



## Facilitando a Jornada de Gestão

À primeira vista, o tamanho do Checklist pode parecer assustador. No entanto, é essencial lembrar que esta é uma ferramenta destinada a facilitar uma jornada de melhoramento contínuo. É um primeiro passo vital, uma fundação sólida sobre a qual construir uma gestão predial qualificada, eficiente e extraordinariamente bem-sucedida.

### DICA

“O Checklist é como um par de óculos mágicos: de repente, você vê as coisas que estavam escondidas à vista! Cada pergunta é como ajustar a lente, trazendo os detalhes em foco, e antes que você perceba, sua edificação não é apenas um monte de tijolos e argamassa, mas um livro aberto de histórias e segredos esperando para ser lido!”



## **PESQUISA E DESENVOLVIMENTO**

A evolução do "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" é uma jornada de dedicação, inovação e refinamento contínuo que começou em 2017. Desde o início, cada etapa do seu desenvolvimento foi impulsionada por uma busca apaixonada por excelência, relevância e utilidade prática.

### **Desenvolvimento Contínuo**

Desde sua concepção, o Checklist tem sido um organismo vivo, crescendo, adaptando-se e melhorando constantemente para garantir que permaneça uma ferramenta valiosa e atualizada para a gestão predial.

### **Flexibilidade e Usabilidade**

O design do Checklist foi meticulosamente planejado para ser incrivelmente flexível. Pode ser preenchido de uma vez só ou gradualmente, permitindo que os gestores escolham o ritmo que melhor atenda às suas necessidades e circunstâncias. Esta abordagem modular garante que o processo seja tão simples, intuitivo e livre de estresse quanto possível.

### **Colaboração e Diversidade de Insights**

O Checklist foi criado para fomentar a colaboração e a inclusão de diversas perspectivas. Ele é acessível a todos os que estão envolvidos de alguma forma na gestão da manutenção predial, incentivando uma variedade de insights e contribuições que enriquecem a compreensão e a avaliação da edificação.



## **Retrato Falado da Edificação**

O objetivo final do Checklist é que as respostas coletadas sejam mais do que apenas dados, elas devem compor um retrato falado da edificação, capturando sua essência, seus desafios, suas forças e suas áreas de oportunidade com clareza e precisão.



### **DICA**

*“O Checklist é como um artista talentoso. Ele pinta um retrato da sua edificação, mas em vez de pincéis e tintas, usa perguntas e respostas. E o resultado? Uma obra-prima de insights e clareza que revela a verdadeira essência do seu prédio!”*



## **A FILOSOFIA DO CHECKLIST**

Na essência do "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" reside uma filosofia de evolução contínua, melhoramento e refinamento. O Checklist não é uma ferramenta estática, mas sim um companheiro dinâmico na jornada para aprimorar e elevar a gestão da manutenção predial.

### **Ciclo Contínuo de Melhoria**

O Checklist é projetado para ser revisitado e preenchido novamente múltiplas vezes, facilitando um processo de avaliação e reavaliação contínuas. Cada preenchimento, cada revisão, é uma oportunidade para identificar áreas de melhoria, implementar ações corretivas e avançar em direção à excelência.

### **Ação, Avaliação, Ajuste**

Após o preenchimento inicial do Checklist, os gestores são encorajados a tomar ações baseadas nas informações e insights coletados. Estas ações, por sua vez, moldam e melhoram a paisagem da gestão predial, criando uma base para ajustes e refinamentos subsequentes no Checklist.

### **Refinamento e Qualificação**

À medida que as melhorias são implementadas e as respostas ajustadas, o Checklist facilita uma nova rodada de qualificação. Este ciclo de ação e reavaliação promove uma trajetória de ascensão, onde a gestão da manutenção predial está sempre se movendo em



direção a patamares mais altos de eficiência e qualidade.

## **A Jornada de Aprimoramento**

Na filosofia do Checklist, cada ciclo é uma etapa valiosa na jornada de aprimoramento. Cada revisão, cada ajuste, é uma conquista que contribui para a realização de uma visão de gestão predial que é exemplar, resiliente e profundamente sintonizada com os padrões de excelência.

### **DICA**

**“O Checklist é como o seu personal trainer predial. Ele te avalia, motiva você a melhorar, celebra suas conquistas e então, gentilmente, mas firmemente, incentiva você a ir além, buscando sempre a sua melhor versão predial!”**



### 3. Como Utilizar o Checklist

O "Checklist de Gestão Predial da VistoPred" foi desenhado para ser uma ferramenta robusta e flexível, adaptável às diversas necessidades e preferências dos gestores. Aqui, exploraremos duas abordagens principais para utilizar o Checklist, cada uma com seus próprios méritos e considerações.

#### **Utilização Manual**

**Papel ou Planilha Digital:** o checklist pode ser preenchido manualmente, seja em papel ou em uma planilha digital. Esta abordagem facilita uma conexão direta e ponderada com cada pergunta, promovendo um profundo engajamento e compreensão do estado atual da edificação;

**Refinamento e Revisão:** este método permite revisões e refinamentos contínuos, embora possa ser mais trabalhoso e exigir um esforço considerável para manter e atualizar as informações;

**Desafios:** a ausência de uma funcionalidade de qualificação automática pode tornar o processo menos eficiente. Além disso, o esforço manual necessário para revisões repetidas pode levar a um desinteresse gradual na utilização contínua do Checklist.



## Utilização do App da VistoPred

**Facilidade e Conveniência:** o app oferece uma maneira intuitiva e user-friendly de interagir com o Checklist, proporcionando todas as vantagens e eficiências de uma ferramenta digital moderna;

**Versão Gratuita:** mesmo na versão gratuita do app, os usuários têm acesso ao Checklist de Gestão Predial, facilitando uma adoção ampla e acessível;

**Dinamismo e Produtividade:** o uso do app torna o processo de preenchimento e revisão do Checklist mais dinâmico, eficiente e agradável, promovendo uma adesão mais consistente e duradoura à prática de avaliação e melhoria contínua.

### DICA

*“Utilizar o Checklist manualmente é como fazer uma caminhada panorâmica: você apreciará a vista e terá muitos insights, mas levará um tempo. Utilizando o app da VistoPred, é como pegar um foguete: você será lançado em uma jornada de gestão predial eficiente e inovadora a velocidades estonteantes!”*



## 4. Sistemas do Checklist

### **A Importância de Conhecer os Sistemas da Edificação**

Conhecer em profundidade os sistemas da edificação é um pilar fundamental para uma gestão predial eficiente e eficaz. Cada sistema, desde a infraestrutura urbana até os aspectos de sustentabilidade ambiental, desempenha um papel vital na funcionalidade, segurança e sustentabilidade do edifício. Aqui estão algumas razões pelas quais o conhecimento aprofundado de cada sistema é crucial.

#### **Identificação de Áreas de Melhoria**

Compreender cada sistema permite identificar áreas que necessitam de melhorias, manutenção ou revisão, facilitando a implementação de ações corretivas e preventivas.

#### **Otimização de Recursos**

Um conhecimento detalhado dos sistemas ajuda a otimizar o uso de recursos, promovendo uma gestão mais sustentável e econômica.

#### **Promoção da Segurança**

Conhecendo cada sistema, é possível garantir que todos os aspectos da edificação atendam aos padrões de segurança necessários, promovendo um ambiente seguro para todos os ocupantes.



## **Adaptabilidade**

Cada edificação é única e vem com seu próprio conjunto de características e desafios. O conhecimento detalhado dos sistemas permite uma adaptação e personalização mais eficazes das estratégias de gestão predial.

## **Uma Lista em Evolução**

É importante notar que a lista de sistemas apresentada neste Checklist não é exaustiva nem definitiva. Cada edificação é um universo único, com características, necessidades e desafios específicos. Assim, o Checklist deve ser visto como um guia, uma ferramenta adaptável que pode e deve ser personalizada para atender às particularidades de cada edificação.

### **DICA**

**“Conhecer os sistemas da sua edificação é como conhecer os ingredientes de um prato gourmet. Cada um tem seu papel, e juntos, eles criam uma experiência de moradia deliciosamente harmoniosa e funcional!”**



## **SISTEMAS DO CHECKLIST E SUAS DESCRIÇÕES**

### **1. Infraestrutura Urbana e Equipamento Comunitário**

Envolve as facilidades e serviços que apoiam a funcionalidade e operação do edifício dentro de um contexto urbano e comunitário.

### **2. Sistema SPDA - Para-Raios**

Um sistema essencial para a proteção da estrutura contra descargas atmosféricas, contribuindo para a segurança dos ocupantes e equipamentos.

### **3. Documentação, Alvarás e Regularização**

Refere-se à necessidade de manter todos os documentos, licenças e autorizações necessárias atualizados e em conformidade com as regulamentações locais e nacionais.

### **4. Estabilidade Estrutural**

Este sistema garante que a edificação mantenha sua integridade estrutural ao longo do tempo, resistindo a diferentes forças e cargas.

### **5. Economia e Sustentabilidade Ambiental**

Focado em práticas que promovem a eficiência dos recursos e a sustentabilidade ambiental da edificação.



## **6. Sistema de Ar-Condicionado e Aquecimento**

Inclui os componentes que regulam a temperatura interna, proporcionando conforto térmico aos ocupantes.

## **7. Sistema de Automação e Vigilância**

Relacionado aos sistemas automáticos e tecnologias usadas para monitoramento e segurança.

## **8. Sistema de Cobertura**

Garante que o edifício esteja protegido contra infiltrações, vazamentos e outros problemas relacionados à água.

## **9. Sistema de Combate a Incêndio**

Inclui equipamentos e dispositivos necessários para prevenir e combater incêndios, garantindo a segurança dos ocupantes.

## **10. Sistema de Controle de Pragas Urbanas**

Estratégias e práticas para prevenir e controlar a presença de pragas e vetores.

## **11. Sistema de Elevadores**

Refere-se aos equipamentos de transporte vertical, essenciais para a mobilidade dentro de edificações multiandares.



## **12. Sistema de Equipamentos de Lazer e Ginástica**

Envolve as instalações dedicadas ao lazer e atividades físicas, contribuindo para o bem-estar dos ocupantes.

## **13. Sistema de Esquadrias**

Relacionado às janelas, portas e outras aberturas, que desempenham um papel crucial no conforto térmico e acústico, bem como na segurança.

## **14. Sistema de Gás**

Inclui a infraestrutura necessária para a distribuição segura e eficiente de gás.

## **15. Sistema Hidráulico**

Abrange as instalações de água e esgoto, assegurando seu funcionamento adequado.

## **16. Sistema de Impermeabilização**

Proteção contra infiltrações e vazamentos, essencial para a durabilidade dos elementos construtivos.

## **17. Sistema de Instalações Elétricas**

Envolve todos os componentes e circuitos elétricos, garantindo uma distribuição de energia segura e eficiente.



## **18. Sistema de Paisagismo**

Refere-se à concepção e manutenção de áreas verdes e espaços externos.

## **19. Sistema de Pintura**

Relacionado à proteção e estética das superfícies, contribuindo para a conservação e aparência da edificação.

## **20. Sistema de Revestimento**

Inclui os materiais que cobrem as superfícies, contribuindo para a proteção e acabamento estético.

## **21. Sistema de Vedação**

Elementos que contribuem para a estanqueidade e isolamento da edificação.

## **22. Sistema de acessibilidade**

Garante que a edificação seja inclusiva, permitindo que todos os indivíduos, independentemente de suas capacidades físicas, possam navegar pelo espaço com facilidade, conforto e segurança.

## **23. Responsabilidade Social**

Focado em práticas que contribuem para uma comunidade sustentável e socialmente responsável.



## 24. Sistema de comunicação

Facilita a troca eficiente de informações, promovendo a clareza, precisão e rapidez na disseminação de mensagens e diretrizes essenciais dentro da edificação.



### **DICA**

*“Navegar pelos sistemas da sua edificação é uma jornada de descobertas. Cada sistema, uma história; cada pergunta, uma revelação. Prepare-se para desvendar os mistérios da sua edificação e embarcar numa aventura de conhecimento e cuidado!”*



## **INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO**

Este sistema é a espinha dorsal de qualquer bairro ou comunidade. Ele engloba uma variedade de serviços e instalações essenciais que contribuem para a funcionalidade, acessibilidade e qualidade de vida dentro de uma área residencial ou comercial. Cada pergunta aqui é projetada para ajudá-lo a avaliar a robustez e a eficiência da infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários em seu bairro.

1. Há fornecimento de rede de telefonia para o bairro?
2. Há fornecimento de rede elétrica para o bairro?
3. Há fornecimento de abastecimento de água no bairro?
4. Há fornecimento de esgotamento sanitário e pluvial para o bairro?
5. Há fornecimento de coleta de lixo para o bairro?
6. Há manutenção de limpeza das vias públicas do bairro?
7. Há batalhão de corpo de bombeiros no bairro?
8. Há delegacia no bairro?
9. Há instalações militares no bairro?
10. Há posto policial/DPO no bairro?
11. Há posto de abastecimento de veículos no bairro?



12. Há mercado municipal no bairro?
13. Há supermercado no bairro?
14. Há serviços de coleta seletiva no bairro?
15. Há iluminação pública no bairro?
16. As ruas são pavimentadas no bairro?
17. Há cartório no bairro?
18. Há casa de repouso no bairro?
19. Há centro social no bairro?
20. Há creche pública no bairro?
21. Há penitenciária no bairro?
22. Há reformatório no bairro?
23. Há colégio/escola no bairro?
24. Há universidade/faculdade no bairro?
25. Há UPA no bairro?
26. Há posto de saúde no bairro?
27. Há centro de saúde/médico de família no bairro?
28. Há hospital no bairro?
29. Há parada de ônibus no bairro?
30. Há estação de metrô/trem no bairro?
31. Há igrejas ou instituições religiosas no bairro?
32. Há biblioteca no bairro?
33. Há museus ou centros culturais no bairro?
34. O padrão construtivo da vizinhança no seu bairro é de maneira geral alto?
35. Há quadras/ginásio/estádio no bairro?
36. Há praça comunitária/parque no bairro?



37. Existem câmeras de segurança instaladas pelo bairro?
38. Há shopping e ou comércio no bairro?
39. Há poluição sonora e olfativa no bairro?



**DICA**

*"A infraestrutura urbana é como o sistema circulatório de um bairro, mantendo a vida e a energia fluindo suavemente."*



## **SISTEMA SPDA - PARA-RAIOS**

O Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) é uma defesa essencial para qualquer edificação. Este sistema é meticulosamente projetado para proteger estruturas e seus ocupantes de danos causados por raios, um fenômeno natural poderoso e imprevisível. As perguntas a seguir foram elaboradas para avaliar a integridade, conformidade e eficácia do SPDA instalado na sua edificação.

1. Foi emitida uma RRT pelo arquiteto ou ART pelo engenheiro referente ao Laudo de Inspeção Técnica anterior e no final da realização desta vistoria?
2. Foi elaborado um relatório da necessidade de uso do SPDA, contendo memória de cálculo e a devida seleção de nível de proteção e medição de resistência de aterramento?
3. Existe e foi registrado com foto o projeto em escala contendo todos os componentes do SPDA, inclusive eletrodos de aterramento, cabos, fitas e malha de aterramento, etc.?
4. Foi realizado um relatório de satisfação do cliente de maneira a avaliar a vistoria?
5. Foi identificado o tipo de para-raios existente (Franklin, radioativo (não é permitido), Gaiola de Faraday ou Misto)?
6. Foram levantados os dados sobre o subsistema de aterramento (interligações, conexões, sistema completo)?



7. Foram levantados os dados sobre o subsistema de descidas (interligações, conexões, sistema completo)?
8. Foram levantados os dados sobre o subsistema de captação (interligações, conexões, sistema completo)?
9. Foi realizada a medição da resistência Ôhmica, com base nos valores limites normalizados?
10. Foi realizada a verificação do estado de conservação da haste e isoladores?
11. Foi constatada a continuidade e integridade do cabo de terra, tubo de proteção e eletrodo?
12. Foi verificada a malha de aterramento, suas condições normais de uso, conexões, malha de cobre nu, etc.?
13. Foi verificada e testada a resistência às condições de uso das ligações entre o aterramento e os estabilizadores?
14. Foi verificada a existência de um anel de captação no perímetro da caixa d'água?
15. Foi verificada a existência de um anel de captação no perímetro da cobertura?
16. Consta na conclusão do laudo, que o SPDA está instalado conforme as prescrições da NBR 5419:2005 da ABNT (na versão mais recente) - Proteção contra descarga atmosférica?
17. Foi conferido se o sistema SPDA possui anel(is) de equalização envolvendo toda a edificação?
18. Foi conferido se os rufos estão interligados ao cabo?
19. Foi conferido se as antenas de TV estão interligadas ao cabo?



20. Foi conferido se outros objetos de metal existentes sobre a cobertura estão interligados ao cabo?
21. Foi conferido se a cobertura metálica está interligada aos cabos?
22. Foi conferido se a central de gás está coberta pelo SPDA?
23. Foi conferido se os botijões de gás estão interligados entre si por meio de cabo de cobre nu?
24. Foi conferido se os botijões de gás estão interligados ao SPDA?
25. Foi conferido se todos os sistemas (elétrico, telefonia e demais massas), estão interligados ao SPDA?



## **DICA**

**“O SPDA é o guarda-chuva da sua edificação, protegendo-a das tempestades da natureza.”**



## **DOCUMENTAÇÃO, ALVARÁS E REGULARIZAÇÃO**

A documentação adequada é essencial para garantir a legalidade, segurança e funcionamento eficaz de qualquer edificação. Aqui estão as perguntas que ajudarão a assegurar que todos os documentos, alvarás e certificações necessários estejam em ordem.

1. O síndico e a administradora possuem: alvará (definitivo ou provisório) de autorização de funcionamento - Prefeitura - Coordenação de Licenciamento e Fiscalização?
2. O síndico e a administradora possuem cópia da ata de instalação do condomínio?
3. O síndico e/ou o administrador possuem cópia da ata de instituição, especificação e convenção do condomínio?
4. O síndico e a administradora possuem cópia do certificado de ensaios de pressurização em mangueiras?
5. O síndico e a administradora possuem cópia de todos os laudos técnicos de inspeção (ou vistoria) predial do condomínio?
6. O síndico e/ou administrador possuem cópia do regimento interno do condomínio?
7. O síndico e/ou administrador possuem cópia do Auto de Verificação de Segurança (AVS) ou Certificado de Manutenção de Sistema de Segurança?



8. O síndico e a administradora possuem cópia do PCMSO - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional?
9. O síndico e a administradora possuem cópia do PPRA - Programa de Prevenção de Riscos Ambientais?
10. O síndico e as administradoras possuem cópia do documento de Registro das rotinas de manutenção e/ou simplesmente o Plano de manutenção do imóvel?
11. Os extintores possuem selo de conformidade do Inmetro?
12. O síndico e a administradora possuem cópia do certificado de ensaios de pressurização em cilindro de extintores?
13. O síndico e a administradora possuem cópia do documento de Registro das rotinas de manutenção e/ou simplesmente o Plano de manutenção dos sistemas específicos, tais como: elevadores, ar-condicionado, motores, antenas, bombas e equipamento hidráulico, CFTV, equipamentos eletromecânicos e demais componentes?
14. O síndico e a administradora do condomínio possuem um Relatório de Inspeção Anual de para-raios ou SPDA?
15. O síndico e a administradora do condomínio possuem um Relatório de Inspeção Anual de Elevadores (RIA)?
16. O síndico e a administradora possuem Cartão do CNPJ - Receita Federal?



17. O síndico e a administradora possuem comprovante de pagamento do IPTU?
18. O síndico e a administradora possuem comprovante de pagamento da Taxa de Incêndio do seu município?
19. O síndico e a administradora possuem certidão de habite-se ou de aceitação do imóvel registrado - secretaria municipal de Urbanismo?
20. O síndico e a administradora possuem o Laudo de Exigência do Corpo de Bombeiros Militar do Estado ou do seu município?
21. O síndico e a administradora possuem o certificado de responsabilidade de manutenção de equipamento contra incêndio junto à empresa mantenedora de equipamento de incêndio?
22. O síndico e a administradora possuem a licença de instalação de propagandas da prefeitura - Coordenação de Licenciamento e Fiscalização da Prefeitura de seu município?
23. Certificado de limpeza e análise química referente à limpeza dos reservatórios de água - Emitido por empresa licenciada que atenda aos parâmetros do Ministério da Saúde e aos órgãos ambientais.
24. O síndico ou a administradora do imóvel possuem um Certificado de Responsabilidade e Garantia (Ignifugação)?
25. O síndico e o condomínio possuem pastas específicas e identificadas como Manual do proprietário, Manual de áreas comuns, Manual de operação e manutenção de equipamentos,



termos e certificado de garantia, notas fiscais de equipamentos, alvarás de funcionamento de elevadores e equipamentos?



## **DICA**

**“A solidez de um edifício não depende apenas de sua estrutura física. A fundação legal e documental também desempenha um papel crucial em sua integridade e sustentabilidade.”**



## **ESTABILIDADE ESTRUTURAL**

Aqui estão as perguntas que ajudarão a avaliar a estabilidade estrutural da edificação, garantindo que ela esteja segura e em conformidade com as normas e regulamentos necessários.

1. Foi emitido RRT (Arquitetos) ou ART (Engenheiros civis)? (RRT - Registro de Responsabilidade Técnica para Arquitetos ou ART - Anotação de Responsabilidade Técnica para Engenheiros Civis)?
2. Existe cópia de prestação do relatório de inspeção estrutural?
3. Existe cópia de prestação da documentação fotográfica de irregularidades constatadas e corrigidas em vistoria anterior?
4. Existe cópia do projeto de estruturais? (metálica, ou de concreto, com fôrmas e armação)?
5. Foi verificado o registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia) ou no órgão responsável por projeto de estrutura, a emissão da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica em caso de arquiteto calculista) do projeto e da obra de estrutura?
6. Foi entregue ao gestor, síndico cópia do manual do proprietário com instruções de uso da edificação?
7. Profissional orientou a respeito da utilização do manual do proprietário?
8. A estrutura da edificação está livre de pontos de corrosão pontual ou localizada?



9. A estrutura da edificação está livre de corrosão generalizada ou difundida por toda a estrutura?
10. A estrutura da edificação está livre de deformações visíveis e excessivas?
11. A estrutura da edificação está livre de fissuras?
12. Foi verificado um cobrimento satisfatório de armadura e nenhuma exposição da mesma?
13. A estrutura está livre de qualquer mancha de ferrugem ou marca de corrosão?
14. A estrutura está livre de trincas em consequência de infiltrações de água?
15. A estrutura está livre de deterioração das características físico-químicas do concreto, como por exemplo a formação de estalactites, corrosão, depósito de fuligens, formação de bolor, carbonatação, etc.?
16. As lajes de concreto estão livres de trincas e fissuras mapeadas (em forma de mapa)?
17. As vigas da estrutura de concreto estão livres de trincas e fissuras diagonais?
18. A estrutura está protegida da exposição ambiental e de ambientes litorâneos, onde a agressividade às estruturas é maior devido à presença dos íons cloretos no ar, resultante da atmosfera marinha?
19. A estrutura está protegida da ação agressiva do cloro tal como nos reservatórios de água? É comum haver problemas de corrosão, perdas de secção de aço.
20. Foram verificadas patologias decorrentes de infiltrações de água?



21. O edifício está livre da influência de marés, ondas, sons, vibrações ou ventos anormalmente exagerados?

**DICA**

**“A estabilidade de uma edificação é um pilar fundamental, não apenas em termos físicos, mas também como um alicerce de segurança e tranquilidade para todos os seus ocupantes.”**



## **ECONOMIA E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

Aqui estão as perguntas que ajudarão a avaliar as práticas de economia e sustentabilidade ambiental implementadas no condomínio, promovendo um ambiente mais verde e eficiente.

1. O condomínio possui política e plano de eficiência energética?
2. O síndico e os condôminos têm consciência dos benefícios econômicos e para a natureza com a implantação de uma política de eficiência energética?
3. O condomínio planeja elaborar projeto de pequena estrutura de aproveitamento e ou cogeração de energia através de uma das diversas tecnologias disponíveis (eólica, solar para célula fotovoltaica e aquecimento de água, entre outras)?
4. O condomínio possui política e sistema de gestão para racionalizar e reduzir o consumo de energia?
5. Os espaços comuns e as unidades autônomas possuem exposição à iluminação natural?
6. O administrador incentiva e orienta os condôminos a combaterem o desperdício de eletricidade?
7. O administrador já esclareceu aos condôminos que combater o desperdício de energia elétrica não significa abrir mão do conforto?
8. O administrador informa e orienta os condôminos para evitar o uso de aparelhos elétricos no horário de pico?



9. O administrador orienta os condôminos a utilizarem ao máximo a iluminação natural?
10. A pintura dos ambientes é de cor clara?
11. Os ambientes são constantemente vistoriados para evitar desperdício de energia?
12. Na aquisição do aparelho de ar-condicionado, foi feito levantamento da eficiência?
13. O controle de temperatura do ambiente é realizado com frequência e com técnica adequada?
14. Os ambientes expostos à intensa insolação são protegidos por cortinas e persianas?
15. Os filtros do ar-condicionado são mantidos limpos e esterilizados?
16. São tomados os devidos cuidados para que não haja troca de calor com o exterior?
17. O condomínio se preocupa e divulga as melhores práticas quanto ao consumo e eficiência no uso de água?
18. O condomínio possui e implementa alguma política para aproveitamento de água da chuva?
19. O condomínio se preocupa e divulga as melhores práticas quanto à eficiência no uso de transporte?
20. O condomínio privilegia estacionamento para automóveis e bicicletas elétricas?
21. O condomínio possui local para recarga de veículos com motorização elétrica?
22. O condomínio se preocupa e divulga as melhores práticas quanto à reciclagem e ao reuso?



23. O condomínio incentiva a reciclagem de todos os materiais descartados pelos condôminos?
24. O condomínio orienta os moradores sobre as melhores práticas de reciclagem?
25. O condomínio possui recipientes adequados e separados para reciclagem de materiais?
26. Foi pensado em utilizar o paisagismo como elemento de redução de temperaturas?
27. Foi proposto o uso de árvores e plantas para fins de sombreamento?
28. O condomínio possui projeto de compostagem de material orgânico?
29. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos à gestão da obra?
30. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos ao aproveitamento dos recursos naturais?
31. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos à eficiência energética?
32. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos à gestão e economia de água?
33. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos à gestão dos resíduos da edificação?
34. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos à qualidade do ar e do ambiente interior?
35. Na elaboração do projeto, foram considerados aspectos relativos ao conforto termoacústico?
36. O síndico, os condôminos e a administradora estão cientes dos benefícios de empreendimentos com certificação ambiental?



37. Existe contrato de prestação de serviço e vistoria predial por empresa especializada em sustentabilidade ambiental?

**DICA**

*“Promover práticas de economia e sustentabilidade ambiental não é apenas uma responsabilidade com o planeta, mas também uma maneira inteligente de gerir recursos, promovendo um ambiente de vida mais saudável e eficiente.”*



## **SISTEMA DE AR-CONDICIONADO E AQUECIMENTO**

Este questionário foi elaborado para avaliar e refletir sobre diversos aspectos do seu condomínio, desde sistemas estruturais até questões de sustentabilidade ambiental. Cada seção é meticulosamente preparada para garantir que cada aspecto seja examinado e otimizado para um ambiente de vida seguro, confortável e sustentável.

1. O equipamento de condicionamento de ar e aquecimento possui controle de temperatura?
2. O equipamento de condicionamento de ar e aquecimento está instalado em altura adequada?
3. O condicionamento de ar apresenta alguma falha?
4. O equipamento de condicionamento de ar e aquecimento está em bom estado de conservação?
5. Foi executada limpeza das salas de máquinas e os equipamentos?
6. As salas de máquinas e equipamentos estão livres de umidade, mofo, bolor ou fungos nas paredes, pisos e tetos?
7. Foi executada a limpeza das bandejas de recolhimento de água?
8. Os aquecedores de ar estão livres de agentes que possam prejudicar a troca térmica?
9. Existe projeto de prevenção contra alastramento de fogo e fumaça através do sistema de ar-condicionado de ar?



10. Foi realizada manutenção relativa à qualidade do ar?
11. Foi executada limpeza nos umidificadores?
12. Foi executada limpeza nos dutos e ventiladores?
13. Foram utilizados produtos biodegradáveis na limpeza dos componentes do sistema de climatização?
14. É realizada a verificação periódica das condições físicas dos filtros?
15. Foram descartadas corretamente as sujidades sólidas retiradas do sistema de climatização?
16. A manutenção e limpeza dos componentes e equipamentos do sistema de climatização estão de acordo com as especificações da PORTARIA nº 3.523 do Ministério da Saúde?
17. Os equipamentos de ar-condicionado / condensadoras estão bem instalados quanto à fixação e vibração?



## DICA

*“Ar-condicionado e aquecimento  
checados: conforto garantido,  
reclamações evitadas!”*



## **SISTEMA DE AUTOMAÇÃO E VIGILÂNCIA**

Este questionário é uma ferramenta vital para a avaliação e melhoramento contínuos das instalações e operações do seu condomínio. Cada pergunta é cuidadosamente elaborada para ajudá-lo a identificar áreas de excelência e oportunidades de melhorias em vários sistemas e processos críticos dentro do seu condomínio.

1. Foi criado projeto de automatização e vigilância para o condomínio?
2. Foi contratada empresa especializada para monitoramento?
3. Foi verificada ausência e interferências entre sistemas elétrico e de automação (lógica)?
4. Foram realizados testes periódicos de atuação dos sensores e válvulas?
5. Foi verificada a manutenção do sistema de controle (software), através da limpeza periódica e backup de informações e dados?
6. Na impossibilidade de detectar a anomalia, foi aventada a possibilidade de substituição do sistema antigo por um mais moderno e de manutenção mais fácil e barata?
7. Existe porteiro ou controlador de acesso ao condomínio?
8. Existe porteiro virtual no condomínio?
9. Os portões de acesso ao edifício são automatizados?
10. Os portões de acesso ao edifício são geridos por operadores de portaria?



11. Existem câmeras de segurança nas entradas e saídas de cada acesso do edifício?
12. Existem câmeras de segurança nos pontos cegos do condomínio?
13. Existe guarita de segurança na área de acesso do condomínio?
14. Existe interfone nos acessos ao edifício?
15. Existe nobreak para os equipamentos de automatização e vigilância?
16. Existe painel de controle para os equipamentos de automatização e vigilância?
17. O painel de controle dos equipamentos está interligado a um gerador de energia?
18. Os portões de acesso automatizados recebem manutenção periódica?
19. Existe sistema de alarme implantado ao sistema de segurança do condomínio?

## **DICA**

*“Sistema de automação e vigilância: segurança com tecnologia, seu condomínio no futuro!”*



## **SISTEMA DE COBERTURA**

A integridade da cobertura e a eficácia dos sistemas são cruciais para a manutenção da segurança e da longevidade de uma edificação. Esta seção do questionário é dedicada a avaliar a condição atual dos componentes que compõem o sistema de cobertura e impermeabilização do edifício, garantindo que eles estão funcionando conforme esperado para proteger a estrutura contra danos causados por água, umidade e outros fatores ambientais.

1. As calhas e rufos encontram-se em bom estado?
2. Os telhados encontram-se em boas condições físicas?
3. As ligações entre alvenarias e estruturas estão livres de avarias?
4. As ligações entre revestimentos e estruturas estão livres de avarias?
5. A laje está livre de infiltrações?
6. Está livre de avarias no isolamento térmico?
7. Está livre de avarias nos elementos de madeira?
8. As telhas encontram-se bem fixadas?
9. As telhas estão livres de pontos de infiltração?
10. Está livre de corrosões em estruturas metálicas?
11. Está livre de avarias na pintura em estruturas metálicas?
12. Está livre de deteriorações nas mantas de impermeabilização em laje?
13. Foram realizadas limpeza e manutenção de calhas e condutores?



14. O imóvel foi vistoriado e atendeu à NBR, estando livre de deficiência na estanqueidade do sistema de cobertura?
15. Foram realizados ensaios e avaliações quanto ao isolamento de som aéreo de fontes de emissão externas?
16. O sistema de cobertura proporciona meios pelos quais permitam atender fácil e tecnicamente às vistorias, manutenções e instalações previstas em projeto?
17. Faz-se periodicamente a inspeção das patologias, falhas ou anomalias mais comuns no sistema de cobertura?
18. Faz-se periodicamente o teste de estanqueidade na cobertura?

## DICA

*“A realização cuidadosa desta avaliação permite identificar e abordar proativamente qualquer área de preocupação, contribuindo significativamente para a preservação do edifício e o bem-estar de seus ocupantes. A manutenção regular e a atenção contínua a estas áreas são essenciais para evitar problemas futuros, como infiltrações, deteriorações e falhas estruturais, garantindo assim uma habitação segura e confortável.”*



## **SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO**

Este checklist destina-se a avaliar a prontidão e eficácia do sistema de combate a incêndios em um edifício. Ele abrange uma variedade de aspectos, como a existência e manutenção de equipamentos de segurança, a presença de planos de emergência, e a conformidade com normas e regulamentos pertinentes.

1. O prédio possui AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros com validade em dia?
2. O prédio possui procedimentos ou plano de emergência contra incêndio em conformidade com a Norma ABNT NBR 15.215 e com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros do seu estado?
3. O plano de emergência contém uma rotina de inspeção visual diária da central de detecção e alarme de incêndio, em conformidade com o que recomenda o manual do fabricante do equipamento?
4. O plano de emergência contém uma rotina de inspeção periódica do sistema de detecção e alarme de incêndio, em conformidade com a Norma ABNT NBR 17240?
5. O plano de emergência contém os principais procedimentos de emergência a serem tomados pelos participantes da equipe de abandono?
6. Os agentes da equipe: Orientador de saída, Vistoriador e Coordenador da equipe de abandono do andar conhecem o edifício, as rotas de fuga e o ponto de encontro no andar e na saída do edifício, em caso de incêndio?



7. O prédio possui sistema de detecção e alarme de incêndio em conformidade com a Norma ABNT NBR 17240?
8. O edifício possui Sistema de comunicação interna?
9. O edifício possui uma Brigada de incêndio em conformidade com a NBR 14276 e com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros Local?
10. O síndico e a administradora possuem cópia do certificado de treinamento de brigada de incêndio?
11. O prédio possui saídas de emergência, sinalizadas e iluminadas em conformidade com a Norma ABNT NBR 9077 e em conformidade com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros local?
12. Os extintores estão em conformidade com a Norma ABNT NBR 15808, NBR 12692 e em conformidade com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros local?
13. Os extintores estão em conformidade com as Portarias do INMETRO? Procedimento de fiscalização de extintores - Inmetro.
14. Há em cada andar, no mínimo um extintor para incêndio classe A e outro para incêndio Classe B e C?
15. Foi verificar as condições dos manômetros, lacres, travas de segurança, anel e selo de inspeção e validade do ensaio hidrostático dos extintores.



16. Foi verificar as condições de altura dos suportes, sinalização, capacidade extintora e acesso dos extintores.
17. O prédio possui iluminação de emergência, em conformidade com a Norma ABNT NBR 10898 e em conformidade com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros local?
18. O prédio possui sistema de combate a incêndio por hidrantes em conformidade com a Norma ABNT NBR 13714 e em conformidade com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros local?
19. O síndico e a administradora possuem cópia do certificado de ensaios de pressurização em mangueiras?
20. Foi verificado se os materiais de acabamento e de revestimento empregados na edificação, vistoriada atendem aos requisitos de restringir a propagação de fogo e o desenvolvimento de fumaça em conformidade com a Norma ABNT NBR 9442?
21. O prédio possui sistema de combate a incêndio por chuveiros automáticos em conformidade com a Norma ABNT NBR 10.897 e em conformidade com a RT - Resolução Técnica do Corpo de Bombeiros local?
22. O síndico e a administradora possuem comprovante de pagamento da Taxa de Incêndio do seu município?
23. O síndico e a administradora possuem o certificado de responsabilidade de manutenção de equipamento contra incêndio junto à



empresa mantenedora de equipamento de incêndio?

24. O síndico e a administradora possuem o Laudo de Exigência Corpo de Bombeiros?
25. O síndico e a administradora possuem o Certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros?



## **DICA**

*“A prontidão contra incêndios é vital para a segurança de um edifício e seus ocupantes; a prevenção e preparação adequadas são as chaves para minimizar riscos e danos em caso de emergência.”*



## **SISTEMA DE CONTROLE DE PRAGAS URBANAS**

A presença de pragas urbanas em edifícios é uma ocorrência comum, mas indesejada, que pode levar a diversos problemas, incluindo danos à estrutura do edifício, doenças e uma variedade de inconvenientes. Este checklist foi desenvolvido para auxiliar na manutenção regular e na implementação de medidas preventivas eficazes contra pragas urbanas em edifícios e outras estruturas. Ao seguir este guia, você estará mais preparado para identificar, prevenir e controlar potenciais ameaças de pragas urbanas, garantindo um ambiente mais seguro e saudável.

1. É realizada desinsetização/desratização semestralmente?
2. Tubulações do edifício/imóvel estão totalmente vedadas e livres de vazamentos?
3. Ralos com sifão e/ou proteção estão livres de água empoçada?
4. Azulejos estão íntegros e bem assentados?
5. Áreas de armazenamento de material estão livres de entulho, sucata ou materiais fora de uso?
6. As áreas ao redor das edificações estão livres de sucatas, matos e entulhos?
7. As áreas externas estão iluminadas com lâmpadas de vapor de sódio?
8. As caixas de gordura estão bem vedadas?
9. As portas que dão para o exterior das edificações estão bem vedadas?
10. Existe área isolada ou caçamba fechada exclusiva para guarda de resíduo?



11. As áreas destinadas ao armazenamento de resíduos estão com suas portas bem vedadas, sem frestas?
12. As áreas destinadas ao armazenamento de resíduos estão limpas e em bom estado de conservação?
13. Os coletores de resíduos possuem tampa e são constituídos com material adequado?
14. Os resíduos são retirados diariamente?
15. Existe Quadro de Registros do Controle Integrado de Pragas especificando: Datas de aplicação, pragas identificadas nas áreas, áreas desinsetizadas, produtos utilizados?
16. Existe Quadro de Registro de Ocorrência de Pragas?
17. Foi contratada empresa especializada para a prestação de serviços de controle de pragas?
18. Foram adotadas pela empresa especializada medidas necessárias para minimizar o impacto ambiental?
19. Os produtos utilizados pela empresa contratada têm seu registro junto ao órgão competente do Ministério da Saúde?
20. Os produtos saneantes desinfetantes utilizados são de venda restrita a empresas especializadas?
21. As embalagens vazias utilizadas no procedimento foram devidamente descartadas?
22. A empresa especializada contratada forneceu o comprovante de execução de serviço?
23. Foram afixados cartazes pela empresa especializada informando a realização da desinfestação?



24. Foi verificado se o estabelecimento/residência está com acesso restrito para entrada de animais e crianças?

**DICA**

*“A gestão eficaz de pragas urbanas é crucial para manter um ambiente saudável e seguro, requerendo vigilância constante e ações preventivas regulares.”*



## SISTEMA DE ELEVADORES

Os elevadores são componentes essenciais de um edifício, proporcionando uma maneira eficiente de mover pessoas entre os andares. No entanto, eles também são equipamentos complexos que necessitam de manutenção regular e cuidadosa para garantir seu funcionamento seguro e eficiente. Este checklist foi criado para ajudar a garantir que todos os aspectos da operação e manutenção do elevador sejam cuidadosamente considerados e gerenciados de maneira eficaz, contribuindo para a segurança e o conforto de todos os ocupantes do edifício.

1. O condomínio possui a ART- Anotação de Responsabilidade Técnica constando serviço de manutenção de elevadores?
2. O condomínio possui cópia do contrato de prestação de serviços?
3. O condomínio possui um relatório de visitas mensais de manutenção preventiva?
4. O condomínio possui um relatório de visitas técnicas trimestrais com a finalidade de realização de manutenção preventiva?
5. O condomínio possui um relatório de Inspeção Anual?
6. Foi verificada a existência de sinalização interna do elevador com informações da empresa responsável?
7. Foi verificada a existência de sinalização interna do elevador com orientações aos usuários a fim de evitar acidentes?



8. Foi verificada a existência de placas de sinalização externa para verificação, antes de entrar no elevador, se o mesmo se encontra no mesmo andar?
9. Foi verificada a existência de placa de sinalização externa orientando a não utilização do elevador em caso de incêndio?
10. Foi verificado o funcionamento do elevador?
11. A Casa de Máquinas foi inspecionada?
12. Os Quadros foram vistoriados?
13. A Máquina de Tração foi inspecionada?
14. Foi observado o funcionamento de botoeiras no andar?
15. Foi observado o correto nivelamento de pisos (elevador e andar) conforme mencionados anteriormente?
16. Foi observado se a porta do elevador abre somente quando o mesmo estiver parado e nivelado em relação ao andar destino?
17. Foi observado se o funcionamento do ventilador da cabina (quando existir) durante a viagem, está adequado e silencioso?
18. O elevador está livre de ruídos ou deslocamento turbulento (balanço) do elevador durante o percurso entre os andares?
19. São periodicamente testados o interfone e o alarme de emergência (de dentro da cabina)?
20. A empresa de manutenção verifica e inspeciona com regularidade o funcionamento da iluminação de emergência dentro da cabina e na sala de máquinas?



**DICA**

*“A manutenção cuidadosa e a operação segura dos elevadores são essenciais para o bem-estar de todos os que utilizam o edifício. A adoção de uma abordagem proativa e detalhada para a gestão dos elevadores contribuirá significativamente para a segurança, eficiência e longevidade destes sistemas vitais.”*



## **SISTEMA DE EQUIPAMENTOS DE LAZER E GINÁSTICA**

As áreas de lazer, como piscinas, academias, parquinhos e quadras esportivas, são essenciais para promover o bem-estar e a qualidade de vida dos moradores de um condomínio. Esses espaços necessitam de cuidados regulares e manutenção para garantir que estejam sempre em condições adequadas de uso, proporcionando um ambiente seguro e agradável. Este checklist foi desenvolvido para auxiliar na avaliação e manutenção regular dessas áreas, garantindo que todos os aspectos, desde a segurança até a higiene, sejam cuidadosamente considerados e gerenciados.

1. O condomínio disponibiliza de área destinada à práticas recreativas?
2. O condomínio disponibiliza de área destinada à práticas esportivas?
3. Os ambientes destinados à prática esportiva e recreativa possuem placas de orientações e indicações de uso dos equipamentos?
4. O condomínio disponibiliza de área destinada à práticas de convivência?
5. O condomínio disponibiliza de Playground?
6. É realizada manutenção periódica dos equipamentos do Playground?
7. A área do playground é revestida de piso de atenuação de impacto?
8. Os equipamentos/brinquedos da área do playground estão em conformidade com a NBR 14350?



9. A área do playground é revestida de piso antiderrapante?
10. Existe faixa de segurança no entorno do playground?
11. O condomínio disponibiliza de brinquedoteca ou salão de jogos?
12. Tomadas baixas estão protegidas?
13. As janelas receberam tela de proteção?
14. O condomínio disponibiliza de piscina?
15. A piscina é revestida de placas cerâmicas ou pastilhas?
16. Foi realizada impermeabilização da piscina caso revestida de placas cerâmicas ou pastilhas?
17. O recinto da piscina recebeu revestimento antiderrapante lavável?
18. A área da piscina está isolada de modo que permita a visão do recinto da piscina?
19. A qualidade da água da piscina está balneável?
20. Existe chuveiro no recinto da piscina?
21. Existe equipamentos de salto no tanque?
22. Existe escorregadores no tanque?
23. Existe escada de entrada e saída do tanque?
24. Existe sinalização/indicadores de profundidade do tanque?
25. O condomínio disponibiliza de Guardião de Piscina?
26. O condomínio disponibiliza de Operador/Zelador de Piscina?
27. É realizada manutenção e limpeza da piscina periodicamente?
28. O condomínio disponibiliza de churrasqueira compartilhada?



29. É realizada manutenção e limpeza periódica da churrasqueira?
30. O condomínio disponibiliza de academia ou área destinada a exercícios?
31. É realizada manutenção periódica dos equipamentos da academia?
32. Existe quadra esportiva no condomínio?
33. As quadras esportivas têm redes de proteção em seu entorno?
34. As traves de futebol estão instaladas sem furos para sua fixação (apenas apoiadas sobre o piso)?
35. Existe tabela de Basquetebol?
36. A estrutura da tabela de Basquetebol está íntegra?
37. Existe sauna no condomínio?
38. Foi instalado dispositivo capaz de desligar automaticamente a alimentação de aquecedor?
39. É realizada manutenção preventiva periodicamente na sauna?



## DICA

*“O cuidado e a manutenção regulares das áreas de lazer são essenciais para garantir a segurança e o bem-estar dos residentes. Um ambiente bem cuidado promove um espaço de convivência harmonioso e agradável, contribuindo para a qualidade de vida dentro do condomínio.”*



## SISTEMA DE ESQUADRIAS

Esquadrias são elementos vitais em uma edificação, influenciando diretamente aspectos como iluminação, ventilação, conforto térmico e acústico, além da própria estética do imóvel. A escolha adequada, instalação correta e manutenção periódica das esquadrias são cruciais para garantir sua funcionalidade e durabilidade, bem como para assegurar o conforto e a segurança dos ocupantes do imóvel. Este checklist foi elaborado para orientar a inspeção e avaliação das esquadrias de uma edificação, considerando diversos aspectos, desde o conhecimento técnico até a conformidade com normas e regulamentos técnicos.

1. O vistoriador e o responsável pelo imóvel estão cientes do que é, e qual a função da "esquadria"?
2. O vistoriador e o responsável pelo imóvel estão cientes do que é e qual a função do "caixilho"?
3. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam resistência e exposição a importantes cargas de vento?
4. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam resistência e exposição a esforços de uso?
5. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam resistência e exposição à intrusão externa?
6. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam a propriedade de estanqueidade à água de chuva?



7. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam a propriedade de estanqueidade ao ar?
8. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam a propriedade de estanqueidade a insetos e poeiras?
9. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam a propriedade de isolamento acústico?
10. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias possibilitam a iluminação adequada?
11. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias possibilitam a ventilação adequada?
12. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias são de fácil manuseio?
13. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias apresentam bom aspecto e se encontram íntegras?
14. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que as esquadrias garantem durabilidade?
15. O vistoriador e o responsável pelo imóvel podem afirmar que elas são de fácil manutenção?
16. O vistoriador e o responsável pelo imóvel conhecem as vantagens das esquadrias de aço?
17. O vistoriador e o responsável pelo imóvel conhecem as vantagens das esquadrias em alumínio?



18. O vistoriador e o responsável pelo imóvel conhecem as vantagens das esquadrias em madeira?
19. O vistoriador e o responsável pelo imóvel conhecem as vantagens das esquadrias em PVC?
20. O vistoriador e o responsável pelo imóvel conhecem as principais anomalias de cada tipo de esquadria, quanto ao projeto?
21. O imóvel foi vistoriado e atendeu à NBR, estando todos cientes de que a vida útil dos caixilhos pode ficar comprometida segundo a escolha do material constituinte, sua adequação ao meio ambiente, a maneira como é usado e a frequência e qualidade da manutenção que recebe?
22. O imóvel foi vistoriado e atendeu à NBR, estando livre da má escolha dimensional da esquadria e seu mau posicionamento na edificação, especialmente das janelas, podendo, essa má escolha, ocasionar desconforto térmico, luminoso, de ventilação, visual, etc., além de dificuldades na manutenção?
23. O imóvel foi vistoriado e atendeu à NBR, estando livre de deficiência na estanqueidade de esquadrias de fachadas ou externas em locais como: a) nas juntas do marco ou contramarco da janela; b) nas juntas do marco com a folha móvel da janela; c) entre o pano de vidro e as travessas e montantes da folha da janela; d) com o vão da fachada, podem gerar infiltrações de água de



chuva dentro dos ambientes da edificação como: quartos, salas, escritórios, etc?

24. O vistoriador e o responsável pelo imóvel seguiram e atenderam às recomendações e orientações quanto à limpeza de poeira e ou qualquer tipo de sujeira?
25. Estão instalados na edificação os dispositivos destinados à ancoragem de equipamentos para serviços de limpeza e manutenção e restauração de esquadrias?



## DICA

*“Esquadrias são os olhos e ouvidos de uma casa: elas observam e escutam a natureza. Mantenha-as sempre alertas e bem-cuidadas!”*



## SISTEMA DE GÁS

Este checklist é um instrumento meticulosamente elaborado para garantir a segurança, eficiência e conformidade das instalações de gás de um imóvel. Através de uma avaliação sistemática, este documento busca assegurar que todos os componentes e operações associados ao sistema de gás estejam funcionando de acordo com as normas técnicas e regulamentações vigentes.

Ao realizar a vistoria, é crucial lembrar que o sistema de gás não é apenas um conjunto de tubulações e cilindros; é uma infraestrutura vital que, quando manejada incorretamente, pode representar riscos significativos. Portanto, um olhar atento e criterioso é essencial para identificar possíveis irregularidades ou pontos de melhoria, promovendo um ambiente seguro e otimizado.

Neste sentido, este checklist é mais do que uma lista de verificação: é um compromisso com a segurança, a integridade das instalações e o bem-estar dos usuários. Convidamos você a embarcar nesta jornada de inspeção com o máximo de atenção e diligência, mantendo sempre em mente que, no mundo do gás, a precaução é a chave para a paz de espírito!

1. Foi checada a lista de documentação do imóvel?
2. Existe projeto de gás aprovado pela concessionária?
3. Foram feitos ensaios e testes?



4. Existem procedimentos para uso, manutenção e conservação?
5. Existem manuais do proprietário, de uso, operação, manutenção e dicas de conservação?
6. Existe um relatório fotográfico das irregularidades constatadas e corrigidas ou comunicadas?
7. Tipo de abastecimento por cilindros transportáveis?
8. Tipo de abastecimento à granel?
9. A instalação de gás possui um abrigo/central de gás?
10. O abrigo está situado em área comum e no pavimento de acesso?
11. O abrigo é de fácil acesso?
12. O abrigo não é utilizado para armazenamento de qualquer outro produto ou equipamento?
13. O abrigo não se encontra em escadas em seus patamares?
14. Presença de ralos ou bueiros ao menos 1,5 m de distância?
15. Central dista ao menos a 3 m de fonte de ignição?
16. Central dista ao menos a 2 m de aberturas inferiores?
17. Central possui ventilação lateral, rente ao piso?
18. Central possui altura interna de 2 m?
19. Central possui piso elevado?
20. Central está livre do risco de colisão?
21. Central está livre de infiltrações, recalques ou outros danos?



22. O sistema de instalação de gás é composto de cilindros?
23. Foi verificado o tipo de cilindro?
24. Foi verificado o fabricante?
25. Foi verificado o n° de série?
26. Foi verificado a data de fabricação?
27. Foi verificada a integridade da pintura?
28. Foram verificados os adesivos?
29. Foi verificado o indicador de nível do cilindro?
30. Manômetros estão em bom estado de funcionamento, estanqueidade e pintura?
31. As conexões estão em bom estado de funcionamento, estanqueidade e pintura?
32. Os suportes estão em bom estado de pintura?
33. Os extintores de incêndio se encontram em bom estado de conservação, quantidade e localização adequados? Confirmar no checklist de combate à incêndio.
34. Foi conferido a expressa proibição da passagem de tubulação de gás por dutos de lixo, águas pluviais e ar-condicionado, reservatórios de água, incineradores de lixo, poços de elevadores, dormitórios, subsolos ou porões assim como compartimentos não ventilados, poços ou dutos de ventilação e ao longo de qualquer tipo de forro falso?
35. Foi conferido se a tubulação aparente recebeu pintura na cor amarela para a identificação de uso de gás?
36. Foi conferido se há um afastamento mínimo de 30 cm de condutores elétricos protegidos por



- conduíte e ao menos 50 cm de condutores elétricos desprotegidos?
37. Foi conferido se o sistema de proteção contra descargas atmosféricas - NBR 5419 protege a instalação de gás e está ligado ao SPDA do edifício?
  38. Existe vaga reservada para estacionamento do veículo abastecedor?
  39. O veículo fica posicionado de maneira a permitir rápida evacuação do local?
  40. É sempre colocada placa de advertência no passeio no ato do abastecimento com os dizeres PERIGO - INFLAMÁVEL e PERIGO - NÃO FUME?

## **DICA**

**“No universo do gás, onde tudo pode se tornar uma grande festa de fogos de artifício, é melhor manter tudo em ordem!”**



## SISTEMA HIDRÁULICO

A água é um recurso vital em qualquer edifício, e um sistema hidráulico eficiente e bem mantido é essencial para garantir que todos os residentes tenham acesso a água limpa e segura quando precisarem. Este questionário ajudará a avaliar a condição atual do sistema hidráulico do seu condomínio, identificando possíveis áreas de melhoria e garantindo que o sistema funcione de maneira otimizada.

1. Foi coletada, registrada, preenchida e juntada em pasta específica de documentação de hidráulica do edifício?
2. Existe cópia do Relatório de Inspeção Anual?
3. Existe cópia da documentação fotográfica de irregularidades constatadas e corrigidas em vistoria anterior?
4. Existe cópia do projeto de instalação hidráulica, esgoto e águas pluviais?
5. Foi entregue ao Gestor, Síndico e Mantenedor cópia do Manual do Proprietário com instruções de uso da edificação?
6. Foi construído/instalado reservatório inferior (cisterna)?
7. Para cisterna superior a 4000 litros foi previsto septo para dividir a cisterna em dois compartimentos?
8. Foi verificado acesso para a manutenção da entrada de água na cisterna?
9. Existem válvulas de retenção de fluxo instaladas em locais sujeitos a enchentes?
10. Tubos e conexões apresentam bom estado?



11. A instalação está livre de vazamentos nas tubulações?
12. A cisterna é periodicamente limpa?
13. O reservatório superior e barrilete são monitorados?
14. Foi revisada a tubulação de extravasor e limpeza para a caixa d'água?
15. A caixa d'água é periodicamente limpa?
16. Foi instalado registro nas entradas de água dos reservatórios superiores?
17. Foi prevista reserva técnica de incêndio junto com o reserva de água potável para a edificação?
18. Foi verificado o acesso para manutenção da entrada de água nos reservatórios?
19. Os barriletes e/ou os reservatórios estão ventilados?
20. Cada coluna que sai do barrilete está identificada?
21. Foi verificado a existência de vazamentos?
22. As tubulações estão fazendo barulho, "apitando"? (Indica que a velocidade da água nas tubulações está acima do recomendado).
23. Existe pressão suficiente nos pontos dos 3 primeiros andares logo abaixo do reservatório superior?
24. Em caso de instalação de bomba de pressurização, foram instalados amortecedores para evitar vibração?
25. Foi pensada manobra para quando for realizada a limpeza da caixa d'água para que parte da reserva continue abastecendo a edificação?
26. Foi previsto reúso de águas cinzas?



27. As tubulações de reuso estão pintadas de forma que fiquem com cor diferente da tubulação de água potável? (indicação ROXO para reuso de águas pluviais e CINZA CLARO para reuso de águas cinzas).
28. Existe estação de tratamento de águas cinzas?
29. Foi instalado/construído reservatório para o reuso das águas cinzas?
30. Foi verificado correto escoamento e destinação das águas pluviais?
31. O sistema de drenagem funciona adequadamente?
32. Nas edificações antigas foram substituídos os tubos de ferro fundido por PVC esgoto série reforçada?
33. Foram utilizados ralos semiesféricos (abacaxi) para drenagem de águas pluviais?
34. As calhas são periodicamente limpas?
35. Todas as grelhas apresentam bom estado?
36. As tubulações estão pintadas de forma que se pode distinguir tubo de esgoto primário, secundário e gordura do esgoto de águas pluviais?
37. A caixa de gordura está limpa?
38. Foram sentidos mau cheiro na edificação?
39. São realizados inspeções, monitoramento e revisão de testes e ensaios periódicos nas instalações hidráulicas?
40. Faz-se periodicamente o teste de escoamento e esgotamento dos aparelhos sanitários?



**DICA**

**“Fique de olho nas tubulações, evite surpresas e mantenha a paz no condomínio!”**



## SISTEMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização é a capa de super-herói do seu edifício, protegendo-o contra os vilões: água, umidade e infiltrações. Este questionário assegurará que a defesa do seu condomínio está forte, impedindo que danos indesejados prejudiquem a estrutura e o conforto dos residentes.

1. Estão impermeabilizados vigas e pilares?
2. Estão impermeabilizados lajes e pisos?
3. Estão impermeabilizados paredes, revestimentos e coberturas?
4. É realizada manutenção periódica da impermeabilização nas áreas que requerem estanqueidade do edifício?
5. As juntas encontram-se impermeabilizadas?
6. Foi realizado teste de carga com água limpa na área de armazenamento de água ou efluentes?
7. A impermeabilização dos pisos do edifício encontra-se livre de avarias em sua integridade?
8. A impermeabilização da cobertura do edifício encontra-se livre de avarias em sua integridade?
9. Estão com sua laje superior impermeabilizadas as áreas que contêm desvão (vão da casa que fica entre o forro e o telhado; sótão. Pavimento superior da casa; água-furtada, mansarda)?
10. As áreas sob enchimento estão com correta impermeabilização?
11. As tubulações que transpassam a laje estão bem fixadas à estrutura?
12. Foi emitida anotação de Responsabilidade Técnica pelo profissional responsável?



13. Foi adotado sistema de impermeabilização flexível nas áreas e estruturas sujeitas a movimentação e deformações?
14. Foi adotado sistema de impermeabilização rígida nas áreas e estruturas que NÃO se movimentam ou sofrem deformações?
15. O sistema de impermeabilização adotado atende às exigências de desempenho?
16. Existe projeto básico de impermeabilização?
17. Existe projeto executivo de impermeabilização?

**DICA**

**“Fique de olho nas barreiras protetoras do seu edifício, mantenha a umidade do lado de fora!”**



## **SISTEMA DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

A eletricidade é a faísca que dá vida ao seu condomínio, alimentando tudo, desde luzes a elevadores. Este questionário é projetado para garantir que essa faísca seja mantida de maneira segura e eficiente, prevenindo riscos e otimizando o uso de energia no seu edifício.

1. O prédio já foi vistoriado? Foi criado um relatório? Foi emitido RRT ou ART referente ao Laudo de inspeção técnica?
2. O relatório atestou a normalidade?
3. As irregularidades ou não conformidades foram corrigidas?
4. Foi feito projeto de instalações elétrica, telefonia, antena, SPDA, CFTV?
5. A instalação dos painéis, medidores e proteções da edificação foram vistoriadas pela concessionária local?
6. Foi realizada manutenção preventiva de elevador e compatibilizado com projeto de energia? (citar no relatório final empresa e ART).
7. Foi constatada a existência de Laudo do Corpo de Bombeiros? Foi exigida instalação de bombas ou rota de fuga e foi compatibilizado com projeto de energia?
8. A entrada de energia é monitorada e regularmente inspecionada?
9. A entrada de energia está em conformidade com as normas atuais da concessionária local?



10. Foi constatada a existência de espaço para o novo medidor de energia exclusivo para o prédio ou local a ser examinado?
11. A entrada de energia é coletiva?
12. Foi constatada a existência de painel de medição individual?
13. Foi constatada a existência de medição exclusiva para serviço em caso de prédio residencial ou comercial?
14. Há oferta de energia para o empreendimento que permita aumento de carga? (espaços reserva).
15. Os medidores e toda infra de encaminhamento de energia não medida está lacrada com selo da concessionária local?
16. Foi constatada a existência de disjuntor geral de proteção geral?
17. Os quadros de entrada de energia estão livres de sinais de queimas ou curto-circuito?
18. Os cabos alimentadores que saem dos medidores estão identificados?
19. Os cabos estão livres de emendas dentro do quadro?
20. Foram registrados os ensaios e testes nos cabos?
21. Os quadros e painéis elétricos estão devidamente protegidos, sinalizados e fechados, de modo a evitar contato físico acidental?
22. As tomadas seguem o novo padrão brasileiro?
23. Foi constatada a existência de tomadas de 20A?
24. Foi constatada a existência de tomadas especiais?
25. As tomadas 20A, são identificadas?



26. A fiação está devidamente isolada em conduítes, calhas ou eletrodutos?
27. As tomadas, plugues e interruptores estão devidamente tampados e identificados?
28. Foi previsto ponto de tomada na escada?
29. Foi previsto ponto de tomada no poço do elevador?
30. Foi previsto ponto de tomada nas casas de máquinas e bombas?
31. As luminárias possuem lâmpadas econômicas?
32. Todas as luminárias e lâmpadas estão funcionando corretamente?
33. As lâmpadas apresentam aspectos, manchas ou alterações que interferem na qualidade da luz emitida?
34. Foi constatada a existência de iluminação de emergência com autonomia mínima de 1 hora?
35. Para áreas maiores que 1000m<sup>2</sup>, com grande ocupação ou circulação de público, foi constatada a existência de pontos de sinalização de rota de fuga iluminados?
36. Para áreas maiores que 1000m<sup>2</sup>, com grande ocupação ou circulação de público, foi constatada a existência de indicação de saída?
37. A iluminação de saídas de emergência funciona corretamente e são vistoriadas com frequência?
38. Foi constatada a existência de iluminação de emergência nas escadas?
39. Foi prevista iluminação para poço do elevador?



**DICA**

**“Faça das instalações elétricas um aliado seguro, e não uma preocupação constante!”**



## **SISTEMA DE PAISAGISMO**

O paisagismo é a alma verde do seu condomínio, contribuindo para um ambiente esteticamente agradável e promovendo bem-estar. Este questionário garantirá que as áreas verdes do seu prédio sejam mantidas de maneira sustentável, saudável e harmoniosa.

1. Foi elaborado projeto de paisagismo?
2. Foi contratada empresa especializada para realização do paisagismo?
3. Foi realizada análise do solo nas áreas de jardim/paisagismo?
4. Foi realizada correção do solo?
5. Foi realizada remoção da vegetação infestante?
6. Foi realizada a preparação do solo?
7. Foi implantado sistema de rega de acordo com o projeto?
8. Foi verificada a disponibilidade de água e vazão?
9. Foi realizado ensaio do sistema de rega?
10. Foi instalado sistema de drenagem?
11. A escolha da vegetação está de acordo com o ambiente onde será realizado o paisagismo?
12. O tipo de gramado utilizado está de acordo com os objetivos de finalidade do projeto?
13. As características físicas do solo para a colocação do gramado permitem o armazenamento de água útil e nutrientes?
14. A espécie de vegetação escolhida se adequa ao espaço disponível para a jardinagem?
15. Foi realizado o correto plantio de espécies trepadeiras?



16. Foi realizado o correto plantio de espécies herbáceas?
17. Foi realizado o correto plantio de cerca-viva?
18. Existe jardineiras sobre lajes?
19. Foi verificado se a área será executada o paisagismo está longe de canos e tubulações?
20. Na área onde foi realizado paisagismo próximo a canos e tubulações foram utilizadas espécies de raízes rasas?
21. Foi realizada avaliação do regime de ventos?
22. Foram inseridos elementos de sombra no paisagismo?
23. Foi contratada empresa especializada para manutenção da área do paisagismo?
24. É realizada monitoramento do solo?
25. Foram utilizados elementos com menor capacidade de retenção de calor no paisagismo?
26. É realizada rega correta da vegetação?
27. É realizada poda e limpeza correta da vegetação?
28. É realizado monitoramento quanto ao risco de queda de árvores?



**DICA**

**“Que o seu condomínio floresça com beleza e harmonia, refletindo o cuidado e a atenção dados ao seu paisagismo!”**



## SISTEMA DE PINTURA

A pintura é o toque final que protege e embeleza o seu condomínio. Este questionário assegura que a pintura, um aspecto visual essencial, seja mantida com os devidos cuidados, promovendo a durabilidade e a estética do edifício.

1. O Síndico, o Administrador e o Vistoriador têm ciência da importância do Sistema Pintura para o aspecto Ético, de Proteção aos elementos construtivos e Estruturais e Durabilidade da edificação?
2. Se a pintura da edificação, tanto interna quanto externa, for o revestimento mais empregado (ou a edificação possui uma diversidade de revestimentos externos?), ela está em sua maior porção (acima dos 90%) em bom estado de conservação?
3. O vistoriador está ciente de que o resultado final da pintura e seu desempenho, isto é, sua durabilidade, cobertura, aspecto, uniformidade e acabamento, dependem não só de boas técnicas utilizadas na aplicação dos materiais como da qualidade dos materiais empregues (tinta, base, massa, lixa, selador)?
4. O vistoriador sabe avaliar e diferenciar uma pintura de qualidade de outra de má qualidade, onde aspectos relacionados à superfície textura, fissuração, uniformidade, cobertura, limpeza, pulverulência (poeira), umidade, entre outros?
5. A pintura está livre de qualquer vestígio de eflorescência, isto é, superfície com depósitos



- cristalinos de cor branca causado por umidade no reboco infiltrado?
6. A pintura está livre de qualquer vestígio de calcinação, isto é, superfície com depósitos e manchas de cal, também de cor branca, um dos compostos do cimento contido no reboco, e que é o estágio seguinte da eflorescência?
  7. A pintura está íntegra, sem partes desagregadas causado por aplicação de tinta sobre superfície com tinta a óleo ou alquídica envelhecida ou sobre reboco novo, não curado ou quando há presença de umidade?
  8. A pintura está regular e homogênea, sem apresentar descascamento, quando placas de tinta se soltam da parede?
  9. A superfície da pintura está livre de fissuras?
  10. A pintura do ambiente está livre da presença de manchas, mofo ou bolor?
  11. A pintura está livre de bolhas?
  12. A superfície pintada se encontra livre de trincas?
  13. A pintura apresenta aspecto enrugado devido a uma aplicação excessiva do produto, seja em uma ou em sucessivas demãos, em que a primeira não foi convenientemente seca?
  14. A pintura está livre de crateras?
  15. As tubulações da edificação foram pintadas em sua totalidade ou em faixas, com as cores identificando o tipo de instalação, fluído ou produto que a tubulação protege ou conduz, conforme NBR 6493/1994, e relacionadas abaixo?
  16. Estão instalados na edificação os dispositivos destinados à ancoragem de equipamentos para



serviços de limpeza e manutenção e restauração de revestimentos e fachadas?

17. Os pontos de ancoragem atendem ao item 18.15.56.2 da NR-18?
18. Os pontos de ancoragem de equipamentos e dos cabos de segurança são independentes?
19. O sistema de ancoragem temporário e permanente estão de acordo com as especificações do anexo 2 da NR-35?



## **DICA**

**"Que as cores do seu condomínio reflitam o cuidado e a proteção dedicados à sua manutenção!"**



## SISTEMA DE REVESTIMENTO

O Sistema de Revestimento de uma edificação é fundamental para a proteção, estética e durabilidade das estruturas e superfícies. Este sistema envolve a aplicação de materiais como argamassas, cerâmicas, pedras, pinturas, entre outros, nas paredes, pisos e tetos, contribuindo para a impermeabilização, isolamento térmico e acústico, bem como para o acabamento visual das superfícies.

1. Os pisos da edificação estão livres de anomalias?
2. Os pisos da edificação estão livres de depressões?
3. Os pisos da edificação estão livres de ressaltos?
4. Os pisos da edificação estão livres de trincas transpassantes?
5. A integridade dos rejuntamentos no piso está em boas condições?
6. As paredes internas da edificação estão livres de anomalias?
7. As paredes internas da edificação estão livres de depressões?
8. As paredes internas da edificação estão livres de ressaltos?
9. As paredes internas da edificação estão livres de manchas de ferrugem?
10. As paredes internas da edificação estão livres de fungos e bolores?
11. As paredes internas da edificação estão livres de trincas transpassantes?
12. A integridade dos rejuntamentos nas paredes internas está em boas condições?



13. As paredes internas da edificação estão livres de infiltrações?
14. Os revestimentos do edifício estão livres de anomalias ou risco de desagregação ou queda?
15. Os revestimentos do edifício estão nivelados?
16. Os revestimentos do edifício estão alinhados?
17. As fachadas do edifício estão livres de depressões?
18. As fachadas do edifício estão livres de infiltrações?
19. A integridade dos rejuntamentos da fachada está em boas condições?
20. As fachadas do edifício estão livres de fungos e bolores?
21. As fachadas do edifício estão livres de trincas transpassantes?
22. As fachadas do edifício estão livres de trincas e fissuras que se estendem e atingem a estrutura?
23. É realizada manutenção periodicamente nos pisos do edifício?
24. É realizada manutenção periodicamente nas paredes internas do edifício?
25. É realizada manutenção periodicamente na fachada do edifício?
26. O sistema de revestimento cerâmico de fachada atende às exigências de desempenho?
27. Foi elaborado o planejamento dos trabalhos antes de iniciada a execução do revestimento com placas de cerâmica?
28. Foi gerado relatório de ensaio?
29. Estão instalados na edificação os dispositivos destinados à ancoragem de equipamentos para



serviços de limpeza e manutenção e restauração de revestimentos e fachadas?

30. Os pontos de ancoragem atendem ao item 18.15.56.2 da NR-18?
31. Os pontos de ancoragem de equipamentos e dos cabos de segurança são independentes?

## **DICA**

"Quando as paredes, pisos e fachadas estão bem revestidos, até o edifício sorri! Cuida do teu revestimento como cuidas da tua pele: com atenção, cuidado e regularidade. Lembre-se, uma boa 'maquiagem' arquitetônica não só embeleza, mas também protege e conserva!"



## **SISTEMA DE VEDAÇÃO**

O Sistema de Vedação de uma edificação engloba todos os elementos que separam o interior do exterior do edifício, protegendo-o contra a penetração de água, vento, poeira e outros agentes externos. Este sistema é crucial para garantir a habitabilidade e durabilidade do edifício, prevenindo a deterioração prematura de seus componentes e mantendo um ambiente interno confortável para os usuários.

1. Alvenaria Tradicional - tijolo ou blocos cerâmicos?
2. Alvenaria estrutural - concreto?
3. Alvenaria dry-wall - gesso?
4. A alvenaria está livre de trincas na região do encunhamento?
5. A alvenaria se encontra livre de trincas nos encontros de alvenaria com a estrutura?
6. A alvenaria está livre de trincas na diagonal indicando piso ou fundação cedendo ou sofrendo afundamento ou descalçamento da fundação?
7. A alvenaria está livre de trincas na quina dos vãos de portas e janelas?
8. A alvenaria está livre de trincas no encontro de paredes?
9. A alvenaria está alinhada com o local projetado, evitando o deslocamento em muretas e em jardineiras?
10. A alvenaria está livre de trincas na base das paredes por defeito na impermeabilização dos alicerces?



11. A alvenaria está dentro da carga projetada, não atuando como sobrecarga localizada que poderia provocar a ruptura dos componentes de alvenaria na região de aplicação da carga e/ou o aparecimento de fissuras inclinadas a partir do ponto de aplicação?
12. Os muros, peitoris e platibandas estão adequadamente protegidos de furos que poderiam provocar fissuras na sua parte superior, devido à absorção de água (chuvas), podendo ocorrer o destacamento do revestimento?
13. Há proteção térmica nas fachadas evitando a movimentação térmica da estrutura que poderiam causar os destacamentos entre a alvenaria e a própria estrutura?
14. As vedações e muros mais longos estão livres de fissuras verticais?
15. A empena do edifício e sua platibanda estão livres de trincas ou fissuras causadas por dilatações térmicas diferenciadas?
16. As vigas estão livres de cargas ou sobrecargas imprevistas em cálculo e que provocam deformações na estrutura, conseqüentemente comprimindo a alvenarias a ponto de causar fissuração



**DICA**

"Vedar é cuidar! Um edifício bem vedado é como um guarda-chuva em dia de chuva: mantém tudo seco e protegido. Não subestime o poder de uma boa vedação; ela é a sentinela silenciosa que guarda o conforto e a integridade da sua edificação!"



## SISTEMA DE ACESSIBILIDADE

A acessibilidade é um pilar fundamental na gestão predial eficiente e inclusiva. Este segmento do checklist é dedicado a assegurar que as edificações não só cumpram as normas regulamentares de acessibilidade, mas também promovam um ambiente que seja genuinamente fácil de navegar e usar por todos, independente de limitações físicas ou outras deficiências.

O checklist de acessibilidade é uma ferramenta meticulosa que orienta os administradores através de uma série de considerações cruciais, desde entradas, saídas, corredores, elevadores, até banheiros e áreas comuns, garantindo que cada aspecto da edificação seja avaliado e otimizado para acessibilidade universal. Este é um recurso indispensável para promover ambientes construídos que celebram e facilitam a diversidade e inclusão.

1. O administrador, o síndico e o vistoriador estão cientes da necessária aprovação de projeto de natureza arquitetônica e urbanística, de comunicação e informação, de transporte coletivo, bem como da execução de qualquer tipo de obra, quando tenham destinação pública ou coletiva?
2. O administrador, o síndico e o vistoriador estão cientes de que a outorga de concessão, permissão, autorização ou habilitação de qualquer natureza obriga a aprovação de projeto de acessibilidade?



3. 3. O administrador, o síndico e o vistoriador estão cientes de que serão aplicadas as sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis, previstas em lei, quando não forem observadas as normas do decreto que regulamenta a acessibilidade?
4. 4. O administrador, o síndico e o vistoriador estão cientes de que o Conselho Nacional dos Direitos da Pessoa Portadora de Deficiência, os Conselhos Estaduais, Municipais e do Distrito Federal e as organizações representativas de pessoas portadoras de deficiência terão legitimidade para acompanhar e sugerir medidas para o cumprimento dos requisitos estabelecidos no decreto que regulamenta a acessibilidade?
5. 5. As calçadas têm largura mínima de 120 cm (circulação de uma pessoa em pé e outra em cadeira de rodas)?
6. 6. No caso de faixa gramada junto ao meio-fio, a faixa pavimentada da calçada tem largura mínima de 150 cm?
7. 7. O revestimento do piso da calçada é antiderrapante?
8. 8. O revestimento do piso da calçada é regular, contínuo, sem ressaltos ou depressões?
9. 9. O revestimento do piso da calçada apresenta superfície regular, firme e estável, sem provocar trepidações?
10. 10. A inclinação da calçada é contínua?
11. 11. Os degraus têm espelhos com altura máxima de 18 cm e piso mínimo de 28 cm?



12. 12. Caso existam obstáculos como caixas de coleta, lixeiras, telefones públicos e outros, estes se encontram fora da faixa de passagem de pedestres?
13. 13. Os obstáculos aéreos, como marquises, placas, toldos e vegetação, estão localizados a uma altura superior a 210 cm?
14. 14. A acomodação do acesso de veículos é feita exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada?
15. 15. As grelhas dos coletores são embutidas no piso, sem alterar o nivelamento deste?
16. 16. Nas circulações externas, os pisos são antiderrapantes sob quaisquer condições?
17. 17. Na circulação externa há piso tátil sob o mobiliário suspenso?
18. 18. As portas têm vão livre mínimo de 80 cm?
19. 19. As portas estão dispostas de maneira a permitir sua completa abertura?
20. 20. As maçanetas são do tipo alavanca?
21. 21. O desnível máximo nas soleiras das portas é de 0,5 cm de altura?
22. 22. As mesas permitem aproximação frontal da cadeira de rodas, com uma altura livre mínima de 73 cm sob a superfície de trabalho?
23. 23. As mesas são apropriadas ao uso de pessoas em cadeira de rodas?
24. 24. Os bebedouros do tipo garrafão e filtros estão posicionados numa altura entre 80 cm e 120 cm do piso?



25. 25. Nos elevadores e corredores existe marcação braille de identificação, colocada imediatamente abaixo da designação do pavimento?
26. 26. O piso dos degraus da escada é revestido com material antiderrapante e estável?
27. 27. Há corrimão em ambos os lados da escada?
28. 28. O sanitário ou vestiário está localizado em lugar acessível?
29. 29. Os sanitários ou vestiários acessíveis estão próximos ou integrados às demais instalações sanitárias?
30. 30. Há vagas de garagem ou estacionamento reservadas para veículos utilizados por pessoas com deficiência na mobilidade, localizada próximo aos acessos de circulação de pedestres?
31. 31. O caminho a ser percorrido pela pessoa com deficiência na mobilidade é livre e sem obstáculos?

## DICA

**"Garantir acessibilidade é como construir pontes: permite que todos caminhem juntos, mesmo que cada um tenha sua própria maneira de cruzar."**



## **RESPONSABILIDADE SOCIAL**

À medida que navegamos pelas diversas dimensões da gestão predial, nos deparamos com um pilar essencial que sustenta não apenas o edifício em si, mas também a comunidade e o ambiente ao seu redor: a Responsabilidade Social. Este capítulo destina-se a iluminar a importância de práticas que não apenas atendam às necessidades funcionais e operacionais do edifício, mas que também contribuam positivamente para uma sociedade mais sustentável e equitativa.

Responsabilidade Social, no contexto da gestão predial, transcende as operações diárias e manutenção de um edifício. Ela se entrelaça com uma visão mais ampla, buscando alinhar as práticas de gestão com valores que favorecem o bem-estar coletivo, a sustentabilidade ambiental e a ética nas relações e práticas comerciais. Este pilar robustece a fundação sobre a qual os edifícios e as comunidades prosperam, promovendo um ambiente que é não apenas construído com tijolos e argamassa, mas também tecido com cuidado, consideração e um senso profundo de comunidade e pertencimento.

1. O condomínio realiza levantamento das necessidades dos empregados e colaboradores?
2. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à Saúde e segurança do trabalho dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?



3. O condomínio oferece aos funcionários e colaboradores o PCMSO - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional?
4. O condomínio oferece aos funcionários e colaboradores a SIPAT (Semana Interna de Prevenção de Acidentes no Trabalho)?
5. Os funcionários estão satisfeitos com os resultados ou sugerem temas adicionais para a SIPAT?
6. Você conhece a escolaridade dos seus empregados?
7. Nos últimos 2 anos, seu condomínio implantou e/ou reorganizou programas voltados para elevação do nível de escolaridade e/ou qualificação profissional?
8. São oferecidos cursos de qualificação profissional aos funcionários do condomínio?
9. Há apoio do condomínio para estudo de línguas estrangeiras?
10. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas às atividades culturais e de lazer dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
11. Você conhece o que os funcionários fazem no lazer?
12. Seu condomínio tem alguma participação no lazer dos trabalhadores?
13. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas atividade física dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?



14. Você conhece alguma prática de atividade física dos seus funcionários?
15. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à ergonomia dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
16. O condomínio conhece os problemas dos seus funcionários relacionados a LER (Lesão por Esforço Repetitivo) ou DORT (Distúrbio Osteomuscular Relacionado ao Trabalho)?
17. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à Alimentação e nutrição dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
18. Você conhece o tipo de alimentação dos funcionários da sua empresa?
19. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à prevenção e controle de doenças crônicas dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
20. O condomínio conhece o perfil de saúde e doenças crônicas (como hipertensão, diabetes, etc) dos funcionários?
21. O condomínio promove programa para prevenção e controle do tabagismo de seus funcionários?
22. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à saúde bucal dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?



23. O condomínio disponibiliza aos funcionários alguma orientação para o planejamento familiar?
24. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à Imunização dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
25. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas à saúde mental dos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
26. O condomínio disponibiliza aos funcionários algum programa de gestão de riscos psicossociais (estresse, depressão)?
27. O condomínio disponibiliza aos funcionários algum programa contra o uso do álcool e outras drogas (separar álcool e drogas)?
28. Nos últimos dois anos houve algum relato e/ou afastamento no seu condomínio relacionado a transtornos psicossociais (estresse, depressão, ansiedade, transtornos relacionados ao uso de álcool)?
29. O administrador orientou ou contratou consultoria para orientar sobre as questões ligadas ao plano de saúde e outros benefícios extensíveis aos trabalhadores do condomínio por ele administrado?
30. Há outros serviços e/ou benefícios que o condomínio oferece aos funcionários e colaboradores?
31. O condomínio conhece os tipos de agentes químicos e como são gerados?



32. O condomínio realiza o planejamento anual com estabelecimento de metas e prioridades?
33. O condomínio elabora um cronograma de atividades?
34. O condomínio está ciente de que o PCMAT deve ser elaborado e executado por profissional legalmente habilitado na área de segurança do trabalho (118.007-0/14)?
35. O profissional está ciente da necessidade de emitir uma ART e anexar cópia da mesma no LTCAT - Laudo Técnico das Condições Ambientais de Trabalho?



## **DICA**

"Este checklist é o GPS da gestão predial: mesmo quando parece que estamos em um labirinto de burocracia, ele nos ajuda a não perder o rumo... ou a cabeça!"



## **SISTEMA DE COMUNICAÇÃO**

Na confluência entre tecnologia e acessibilidade, o nosso Checklist de Sistema de Comunicação emerge como uma ferramenta essencial na navegação do universo da gestão predial. Este checklist é um mapa meticulosamente desenhado, guiando administradores, síndicos e vistoriadores através dos elementos cruciais que compõem um sistema de comunicação inclusivo e eficiente.

Cada item da lista foi cuidadosamente selecionado para garantir que o sistema de comunicação esteja não apenas funcional, mas também afinado com os princípios de acessibilidade e inclusão. Através deste checklist, buscamos garantir que cada voz seja ouvida, cada mensagem seja transmitida claramente, e cada indivíduo, independentemente de suas habilidades, possa participar plenamente da comunidade predial.

Ao navegar por este checklist, você encontrará perguntas e reflexões projetadas para avaliar, aprimorar e, quando necessário, reinventar os aspectos do sistema de comunicação. O objetivo é criar um ecossistema comunicativo que seja receptivo, resiliente e representativo das diversas necessidades e contribuições de todos os membros da comunidade.

1. Foi criado projeto integrado da rede interna de telecomunicações do condomínio?
2. Foi criado projeto integrado de instalações elétrica, telefonia, antena SPDA, CFTV?



3. Foi constatada a existência de projeto de rede de telefonia aprovado pela operadora local?
4. A rede de telefonia encontra-se à parte/separada da rede elétrica?
5. Foi constatada a existência de tubulação para rede de lógica independente?
6. Foi constatada a existência de tubulação para TV a cabo independente?
7. Foi constatada a existência de rede de fibra ótica?
8. Existe tubulação separada para rede de dados?
9. Existe projeto de retrofit/reforma para avaliação da rede de telefonia e lógica?
10. A entrada dos cabos de telefonia está instalada em área de fácil acesso para manutenção?
11. Existe no local, Sala de equipamentos de Telecomunicações?
12. O aterramento dos cabos de telecomunicações foi realizado de maneira adequada?

## DICA

**"Na arquitetura da comunicação moderna, cada fio, cada conexão, cada sinal é um verso em nossa poesia tecnológica, tecendo uma tapeçaria de interações que definem a harmonia e o ritmo de nossos espaços compartilhados."**



## 5. Qualificação

A qualificação é uma etapa crucial no processo de gestão predial, servindo como o termômetro que avalia a saúde, segurança e sustentabilidade de uma edificação. No universo do checklist de gestão predial da VistoPred, a qualificação não é apenas um processo arbitrário. Em vez disso, é uma análise meticulosa conduzida através de estatísticas robustas e inteligência artificial avançada, garantindo uma avaliação precisa e objetiva que reflete as verdadeiras condições e operações do edifício.

### **Mecanismo de Qualificação**

A arquitetura da qualificação na VistoPred é meticulosamente construída em torno de um checklist de sistemas. Cada sistema dentro do checklist é escrutinado e avaliado, resultando em uma pontuação que reflete a saúde e o vigor do aspecto em consideração. Esta pontuação não é estática; ela é o resultado de uma análise dinâmica realizada pelo sofisticado sistema de IA da VistoPred, garantindo precisão, relevância e confiabilidade.

### **Categorias de Qualificação**

A qualificação na gestão predial, conforme concebida pela VistoPred, é uma ferramenta essencial que fornece direcionamento claro e insights valiosos para os gestores. Cada categoria é meticulosamente elaborada para abordar diferentes aspectos cruciais da administração de uma edificação, garantindo que cada



área seja otimizada para eficiência, segurança e sustentabilidade;

**Qualidade de Vida:** esta categoria é central para entender o bem-estar geral dos ocupantes. Vai além de simples métricas, explorando o conforto e a satisfação em relação a todos os sistemas, processos e operações da edificação. Esse aspecto da qualificação assegura que cada componente da edificação contribua positivamente para a experiência cotidiana dos seus ocupantes;

**Segurança:** a segurança avaliada aqui é abrangente. Além de focar na robustez dos sistemas de segurança implementados dentro do edifício, também considera as influências do entorno. O objetivo é garantir um ambiente seguro e protegido, considerando todos os fatores que podem impactar a segurança dos residentes;

**Sustentabilidade:** esta categoria reflete o compromisso do edifício com práticas ecológicas e sustentáveis. Avalia-se a implementação de práticas de manutenção eficientes, a eco amigabilidade e a contribuição global da edificação para um ambiente mais verde e sustentável;

**Mobilidade:** a mobilidade se preocupa com o movimento fluido e acessibilidade, não apenas dentro do edifício, mas também nas áreas circundantes. Analisa-se a facilidade de acesso, circulação e a experiência geral de navegação nas instalações e suas adjacências;



**Instabilidade Estrutural:** esta categoria aprofunda-se na integridade física do edifício, avaliando a resiliência, robustez e estabilidade da construção. A foco está na preservação da segurança e na minimização dos riscos associados às variáveis estruturais;

**Eficiência Energética:** aqui, o foco é direcionado para o consumo de energia da edificação. A categoria investiga a implementação de práticas sustentáveis, a otimização dos recursos energéticos e a promoção de uma cultura de consumo consciente e eficiente.

Cada uma destas categorias é uma lente através da qual a gestão predial é vista, permitindo uma avaliação abrangente e detalhada que é essencial para a melhoria contínua e a realização de práticas de gestão excepcionais.

A qualificação da VistoPred é uma jornada reveladora e transformadora. Ela não é meramente um sistema de classificação, mas um espelho meticulosamente construído que reflete com clareza a essência, vigor e potencial de aprimoramento de uma edificação. Este prisma multifacetado de qualificação ilumina o caminho da gestão predial, desvendando nuances e detalhes que são cruciais para elevar a experiência de viver e administrar o espaço.

Com a qualificação bem definida, o aplicativo VistoPred se torna uma ferramenta ainda mais poderosa. Ele não apenas mostra um panorama detalhado da qualificação da edificação, mas também



se torna um guia atencioso, fornecendo alertas e indicações precisas. Cada alerta é uma bússola, indicando as direções a serem tomadas para melhorar e aprimorar cada categoria específica.

Dentro do aplicativo, as orientações são apresentadas de forma clara e acessível, permitindo que administradores, proprietários e ocupantes tenham à disposição insights valiosos e ações recomendadas. Isso pavimenta o caminho para uma gestão predial que não apenas atenda, mas consistentemente supere os padrões de excelência, conduzindo a edificação em uma jornada contínua de aprimoramento e sucesso.

## DICA

**"Na qualificação, cada pontuação é uma luz direcionando o caminho da melhoria, uma bússola que nos guia em nossa jornada para tornar cada edifício um pilar de excelência, segurança e sustentabilidade. Ao abraçar as descobertas deste processo, nos capacitamos a transcender os padrões convencionais, alavancando nossas edificações para horizontes de inovação e extraordinária gestão predial."**



## 6. Conclusão

Ao chegarmos ao fim desta jornada guiada pelo "Checklist de Gestão Predial da VistoPred", encontramos imersos em uma profunda compreensão dos intrincados meandros da gestão predial. Este ebook, meticulosamente elaborado, serve não apenas como um manual, mas como um farol, iluminando o caminho para a excelência na administração de edifícios.

Através de seus capítulos, navegamos pelos diversos sistemas que constituem a espinha dorsal de uma edificação robusta e sustentável, cada um revelando aspectos essenciais que demandam nossa atenção e cuidado. Com uma compreensão enraizada na metodologia, critérios e filosofia que sustentam o checklist, somos capacitados com uma visão clara e focada, prontos para embarcar em uma missão de transformação e melhoramento contínuo.

Este e-book ressalta a importância de uma abordagem holística, reconhecendo cada elemento e sistema como partes vitais de um todo coeso. Ele nos encoraja a olhar além do superficial, a questionar, explorar e inovar continuamente para alcançar um padrão de gestão predial que ressoa com segurança, eficiência e sustentabilidade.

Com o suporte do aplicativo VistoPred, estamos equipados com uma ferramenta poderosa que simplifica, guia e aprimora nossa jornada, tornando a



excelência em gestão predial não apenas uma aspiração, mas uma realização tangível e sustentável.

Encerramos este e-book com uma sensação de gratidão e empoderamento. Gratidão pela riqueza de conhecimentos e insights compartilhados, e empoderamento para implementar mudanças significativas que reverberarão através de nossas edificações, criando ambientes que são reflexos vibrantes de cuidado, consideração e compromisso com a excelência.

Que este não seja o fim, mas o início de uma jornada continuada de aprendizado, crescimento e sucesso na arte refinada da gestão predial.

**DICA**

**"Que este checklist seja o seu mapa do tesouro na aventura da gestão predial, onde cada descoberta, por mais trivial que pareça, é uma joia de sabedoria no seu cofre de conhecimento. E lembre-se: até mesmo no mundo da manutenção e gestão, um pouco de humor é o lubrificante que mantém as engrenagens funcionando suavemente!"**



## 7. Referências

### Experiência Profissional do Autor

**Eng. Luiz Araujo, M.Sc.** Anotações pessoais, estudos de caso e observações de campo ao longo de mais de 20 anos de experiência na indústria de manutenção predial, desde 2003.

### Normas e Regulamentações

ABNT NBR 5674:2012 Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

ABNT NBR 15575-1:2021 - Edificações habitacionais — Desempenho - Parte 1: Requisitos gerais

ABNT NBR 15575-2:2021 - Edificações habitacionais — Desempenho - Parte 2: Sistemas estruturais

ABNT NBR 15575-3:2021 - Edificações habitacionais — Desempenho - Parte 3: Sistemas de pisos

ABNT NBR 15575-4:2021 - Edificações habitacionais — Desempenho - Parte 4: Sistemas de vedações verticais internas e externas

ABNT NBR 15575-5:2021 - Edificações habitacionais — Desempenho - Parte 5: Sistemas de coberturas

ABNT NBR 15575-6:2021 - Edificações habitacionais — Desempenho - Parte 6: Sistemas hidrossanitários

Estas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) fornecem um conjunto compreensivo de diretrizes e requisitos para maximizar o desempenho,



a segurança, a habitabilidade e a sustentabilidade de edificações habitacionais.

### **Leituras Complementares**

Embora este livro seja em grande parte baseado na experiência do autor, a evolução constante da indústria de manutenção predial e as melhores práticas são influenciadas por uma vasta literatura técnica e acadêmica.

### **Recursos Online**

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

Encopetroengenharia / VistoPred

Desenvolvido por



**VISTOPRED**



**VISTO** | ACADEMY

**Em caso de dúvidas,** não deixe de entrar em contato com a nossa equipe.



**24 99877.3164**



**contato@vistopred.com.br**



**vistopred.com.br**



**@vistopred**