

Manual

de uso e operação



Modelo Pequenas Reformas



VISTOPRED



VISTO ACADEMY



VISTOPRED

1ª EDIÇÃO

- ✓ Introdução
- ✓ Informação gerais
- ✓ Termos e definições
- ✓ Requisitos para manutenção
- ✓ Programa de manutenção
- ✓ Documentação e registro das manutenções
- ✓ Responsabilidades e encargos
- ✓ Anexo
- ✓ Consideração finais
- ✓ Referência normativa

LUIZ ARAUJO DE SOUZA JUNIOR

M.Sc. em Gestão de Sistemas de Engenharia

2023

Manual de uso e operação



Prefácio

Neste eBook, transcende-se o convencional para abordar um tema que é a espinha dorsal de qualquer edificação: a manutenção predial. Longe de ser um simples manual, este trabalho é o resultado de uma profunda dedicação à arte e à ciência que sustenta edifícios e infraestruturas ao longo de suas vidas úteis.

O autor, Eng. Luiz Araujo, traz consigo mais do que conhecimento técnico acumulado em mais de duas décadas de experiência; ele compartilha uma sabedoria prática forjada nas inúmeras obras e projetos que liderou. Este não é apenas um guia, mas um convite à reflexão sobre a importância crítica da manutenção, uma atividade muitas vezes subestimada, mas que é fundamental para a segurança, funcionalidade e sustentabilidade de nossos espaços habitáveis.

A VistoPred, através deste compêndio, não apenas visa instruir, mas também inspirar. Inspirar a adotar práticas de manutenção que não só preservam, mas valorizam e prolongam a vida de uma propriedade. Cada capítulo foi meticulosamente elaborado para fornecer a você, leitor, não só o "como fazer", mas o "por que fazer" da manutenção predial.

Aqui, você não encontrará palavras vazias; cada página é impregnada com a essência da experiência real, anotações de campo e estudos de caso que ilustram os princípios discutidos. Este é um guia para aqueles que estão prontos para se engajar ativamente na manutenção de suas propriedades, sejam



profissionais da área ou simplesmente entusiastas dedicados a entender melhor como cuidar de seus investimentos.

Ao virar cada página, você descobrirá que a manutenção é mais do que um conjunto de tarefas: é uma cultura, uma mentalidade que, quando bem executada, se traduz em segurança, eficiência e bem-estar para todos que interagem com o ambiente construído.

A VistoPred convida-o a embarcar nesta jornada de descoberta e prática. Que este eBook seja a sua bússola na gestão da manutenção predial, orientando-o através dos desafios e triunfos que definem o cuidado e a evolução de nossos espaços vitais.

DICA

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



SUMÁRIO

1. Introdução.....	6
2. Informação gerais.....	8
3. Termos e definições.....	10
4. Requisitos para manutenção	14
5. Programa de manutenção	17
6. Documentação e registro das manutenções 20	
7. Responsabilidades e encargos.....	23
8. Anexo	25
9. Consideração finais	27
10. Referência normativa	29
11. Anexo 1.....	31



1. Introdução

Bem-vindo ao Manual de Uso e Operação para Pequenas Reformas, um guia essencial fornecido pela VistoPred para auxiliar você na manutenção de suas reformas prediais. Este manual serve como uma bússola para navegar pelas diversas fases de cuidado e supervisão que seu projeto requer após a sua conclusão.

Reformas, mesmo as de pequena escala, podem ter um impacto significativo na estrutura e funcionalidade de sua propriedade. Compreender como cuidar de sua edificação após essas mudanças é vital para garantir sua durabilidade e segurança. A manutenção adequada é a chave para preservar o valor do seu investimento e evitar custos futuros desnecessários.

Este manual foi projetado pensando na didática, facilitando a compreensão de todos os usuários, independentemente de sua familiaridade com termos técnicos ou processos de manutenção. Ao longo deste documento, você encontrará instruções passo a passo, termos explicados com simplicidade e exemplos práticos que o capacitarão a elaborar e executar um plano de manutenção eficaz para a sua reforma.

A VistoPred está comprometida em oferecer não apenas as ferramentas necessárias para a vistoria e manutenção predial, mas também o conhecimento para que você possa tomar as melhores decisões para o cuidado do seu patrimônio. Vamos guiá-lo através de



VISTOPRED

cada etapa necessária para criar um ambiente seguro e bem mantido, garantindo que você esteja sempre em conformidade com as normativas vigentes e as melhores práticas do setor.

Prepare-se para embarcar nesta jornada de aprendizado e gestão da manutenção de seu espaço renovado. Este manual é o seu primeiro passo para uma manutenção predial responsável e eficiente.



2. Informação gerais

Este manual é um componente integrante da plataforma VistoPred, uma ferramenta que transforma a manutenção predial em um processo simples e acessível. As informações aqui contidas são um ponto de partida para que você, usuário do app, possa compreender a relevância da manutenção após pequenas reformas e aplicar as melhores práticas em seu imóvel.

Pequenas reformas podem envolver desde a pintura de uma parede até a substituição de elementos estruturais. Independentemente da escala, cada intervenção requer atenção contínua para garantir que os benefícios da reforma sejam mantidos ao longo do tempo. A manutenção regular é o que permite que as reformas cumpram sua função sem comprometer a segurança e o conforto dos usuários.

Entender os processos e as necessidades específicas de manutenção do seu imóvel é crucial. Este manual não é um substituto para as orientações de um profissional qualificado, mas sim um guia para auxiliar na organização e planejamento das atividades de manutenção. Ele é adaptável a diferentes tipos de propriedades e pode ser personalizado para atender às necessidades específicas de cada reforma.

O uso deste manual ajudará a:

Identificar e planejar as atividades de manutenção necessárias;



VISTOPRED

Compreender a periodicidade ideal para inspeções e reparos;

Manter um registro adequado das atividades de manutenção;

Assegurar que as reformas realizadas continuem a atender aos padrões de segurança e qualidade;

Evitar deteriorações e falhas que possam comprometer a estrutura;

Cumprir com as regulamentações e normativas aplicáveis ao seu imóvel.

Ao utilizar o manual de maneira eficaz, você estará não apenas preservando a integridade do seu imóvel, mas também contribuindo para a segurança e bem-estar de todos que utilizam o espaço. Vamos juntos garantir que a manutenção do seu imóvel seja uma prioridade contínua e gerenciável.



3. Termos e definições

A fim de garantir que todos os usuários possam seguir este manual com facilidade, é importante clarificar alguns termos e definições comuns na manutenção de edificações. Estes termos formarão a base do entendimento necessário para aplicar as diretrizes deste manual com eficácia.

Manutenção: Conjunto de ações realizadas para preservar ou restaurar a funcionalidade de um elemento construtivo, garantindo seu desempenho adequado, segurança e aparência.

Inspeção: Avaliação técnica periódica das condições físicas da edificação ou de seus componentes, com o objetivo de identificar necessidades de manutenção.

Reforma: Alterações e melhorias realizadas na estrutura ou acabamento de um imóvel, podendo ser de pequena ou grande escala.

Vida Útil: Tempo estimado em que um elemento construtivo deve desempenhar sua função esperada, considerando manutenção adequada.

Preventiva: Tipo de manutenção realizada de forma programada, para prevenir falhas ou deteriorações.



Corretiva: Manutenção efetuada após a identificação de um problema, visando restaurar a condição de funcionamento de um componente.

Manutenção Proativa: Esta abordagem envolve a identificação e solução de potenciais problemas antes de se tornarem falhas reais. É um processo contínuo que requer observação atenta e ação imediata quando condições anormais são detectadas. Implementar uma manutenção proativa significa adotar uma postura de vigilância constante sobre a edificação, buscando melhorias contínuas e atualizações nas práticas de manutenção.

Para que a manutenção proativa e preventiva seja efetiva, é necessário que todos os envolvidos estejam devidamente treinados.

Manutenção Preditiva: A manutenção preditiva representa uma etapa avançada na gestão da manutenção de edificações, pois envolve a utilização de técnicas e ferramentas para monitorar as condições de operação dos componentes em tempo real. Esta estratégia é baseada na previsão de falhas, permitindo que as ações de manutenção sejam realizadas apenas quando necessário, maximizando a vida útil dos componentes e sistemas, e minimizando os custos e interrupções.

Para aqueles que desejam se aprofundar no tema da gestão da manutenção predial e explorar as diferentes facetas e benefícios da manutenção preditiva, recomendamos o eBook da VistoPred. Este



recurso rico em informações oferece insights valiosos e orientações práticas para otimizar a gestão da manutenção em sua propriedade.

Para acessar o eBook e expandir seu conhecimento sobre gestão da manutenção predial, visite VistoPred - Downloads eBook. <https://vistopred.com.br/downloads-ebook/>. Este material é uma excelente complementação ao conteúdo deste manual, proporcionando uma compreensão mais ampla sobre as estratégias eficazes de manutenção e como elas podem ser aplicadas para melhorar a eficiência operacional e a segurança das edificações.

Normas Técnicas: Conjunto de diretrizes e procedimentos estabelecidos por organismos oficiais que definem padrões de qualidade e segurança para serviços e produtos.

Checklist de Manutenção: Lista de verificações a serem realizadas durante as inspeções, garantindo que nenhum item importante seja negligenciado.

A VistoPred oferece um recurso valioso que complementa este manual: um eBook detalhado com um Checklist de Gestão Predial. Este documento está disponível para download e é uma extensão prática deste guia, oferecendo uma lista abrangente de itens a serem verificados, o que é extremamente útil para administradores de imóveis, síndicos e equipes de manutenção.



Registro de Manutenção: Documentação detalhada das atividades de manutenção realizadas, incluindo datas, descrições dos serviços e assinaturas dos responsáveis.

Responsável Técnico: Profissional qualificado, com formação técnica ou superior, encarregado de supervisionar e validar as atividades de manutenção.

Estes termos serão utilizados ao longo do manual para descrever os processos e práticas recomendadas para a manutenção de reformas. Compreendê-los é fundamental para a aplicação correta das orientações e para a elaboração do manual de uso e operação personalizado para a sua propriedade.



4. Requisitos para manutenção

A manutenção eficaz de uma edificação após pequenas reformas depende da observância de certos requisitos essenciais. Estes requisitos são fundamentais para assegurar que a manutenção seja realizada de forma sistemática, eficiente e segura. Abaixo estão os principais requisitos para a manutenção que usuários do aplicativo VistoPred devem considerar:

Planejamento Estratégico: Antes de iniciar qualquer atividade de manutenção, é necessário desenvolver um plano estratégico que aborde as especificidades da reforma realizada, considerando os materiais utilizados, as técnicas aplicadas e os resultados esperados.

Programa de Manutenção Personalizado: Cada edificação é única, e o programa de manutenção deve refletir isso. Baseando-se nos manuais dos fabricantes e nas recomendações das normas técnicas, crie um programa de manutenção personalizado que aborde as necessidades específicas da sua propriedade.

Qualificação dos Profissionais: Garanta que as equipes de manutenção sejam compostas por profissionais qualificados e capacitados. A experiência e o conhecimento técnico são essenciais para a execução adequada das tarefas de manutenção.

Ferramentas e Equipamentos Adequados: Utilize ferramentas e equipamentos adequados para realizar as tarefas de manutenção. Ferramentas corretas



não apenas tornam o trabalho mais eficiente, mas também ajudam a prevenir danos e garantem a segurança dos trabalhadores.

Cumprimento das Normas Técnicas: É vital que todas as atividades de manutenção estejam em conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Isso garante que a manutenção atenda a padrões de qualidade e segurança reconhecidos.

Documentação Completa: Mantenha uma documentação completa e atualizada de todas as atividades de manutenção. Isso inclui registros de inspeções, reparos realizados, peças substituídas e qualquer outra intervenção na propriedade.

Inspeções Regulares: Realize inspeções regulares para identificar sinais de desgaste ou danos precocemente. As inspeções devem ser realizadas com a frequência recomendada pelas normas técnicas ou mais frequentemente, dependendo das condições de uso da edificação.

Resposta Rápida a Problemas: Estabeleça um processo para responder rapidamente a qualquer problema identificado durante as inspeções. Atrasos na resolução de problemas podem levar a danos maiores e mais custos de reparo.

Sustentabilidade e Eficiência Energética: Considere práticas de manutenção que não apenas prolonguem a vida útil da propriedade, mas também melhorem sua sustentabilidade e eficiência energética.



VISTOPRED

Comunicação Eficaz: Mantenha linhas de comunicação claras e eficazes entre todos os envolvidos na manutenção, desde a equipe técnica até os usuários finais da propriedade.

Atendendo a esses requisitos, os usuários da VistoPred estarão bem equipados para manter suas propriedades em ótimas condições após reformas, garantindo a segurança, funcionalidade e valor a longo prazo.



5. Programa de manutenção

Avaliação Inicial: Realize uma avaliação detalhada da edificação, identificando todos os novos sistemas e componentes introduzidos pela reforma, bem como as condições existentes que podem ser afetadas. É essencial que esta avaliação seja realizada por um profissional qualificado para assegurar a precisão dos dados e a eficácia das ações de manutenção subsequentes.

Estabelecimento de Intervalos de Manutenção: A frequência das tarefas de manutenção deve ser definida considerando as recomendações dos fabricantes e as normas técnicas aplicáveis, bem como o uso e as condições operacionais da edificação. A regularidade e a previsibilidade são chaves para um programa de manutenção eficaz.

Desenvolvimento de Procedimentos de Manutenção: Desenvolva procedimentos detalhados para cada tarefa de manutenção necessária. Isso deve incluir checklists e instruções passo a passo, assegurando que cada aspecto da manutenção seja abordado de forma sistemática e completa.

Treinamento da Equipe: Assegure que a equipe responsável pela manutenção receba o treinamento adequado. O conhecimento sobre as especificidades da edificação e as técnicas de manutenção é crucial para a realização de um trabalho eficiente e seguro.



Aquisição de Ferramentas e Suprimentos:

Assegure-se de ter todas as ferramentas, equipamentos e materiais necessários para realizar a manutenção. Um inventário bem gerido é fundamental para a prontidão e eficiência da manutenção.

Implementação de um Sistema de Registro:

Manter um registro detalhado e atualizado das manutenções é indispensável. Isso inclui anotações sobre as inspeções, reparos realizados, substituições de peças e quaisquer outras intervenções.

Monitoramento e Avaliação Contínua:

É importante monitorar constantemente a execução das tarefas de manutenção e avaliar a eficácia do programa de manutenção. Ajustes devem ser feitos conforme necessário para garantir a manutenção da qualidade e segurança da edificação.

Comunicação Eficaz:

Mantenha linhas de comunicação claras entre a equipe de manutenção, os moradores e outros stakeholders. Uma comunicação eficaz é vital para o sucesso do programa de manutenção.

Para complementar e potencializar o programa de manutenção, ferramentas digitais como o aplicativo VistoPred podem ser exploradas. Embora o manual não dependa do uso de qualquer aplicativo específico, a adoção de tecnologia avançada pode facilitar o agendamento de tarefas, a documentação e o registro de manutenção, bem como o acompanhamento em tempo real do estado da edificação. Ao considerar esses



VISTOPRED

recursos adicionais, os responsáveis pela manutenção podem alcançar um novo nível de eficiência e precisão em suas operações.



6. Documentação e registro das manutenções

A documentação e o registro precisos das manutenções realizadas são vitais para qualquer programa de manutenção eficaz. Esta prática não só garante a rastreabilidade das ações realizadas, mas também serve como uma referência valiosa para futuras inspeções, manutenções e até mesmo para eventuais auditorias. Aqui estão os componentes essenciais para a documentação e registro das manutenções:

Registro Detalhado: Cada intervenção de manutenção deve ser cuidadosamente documentada. Isso inclui a natureza do trabalho realizado, a data, o tempo gasto, os materiais usados e os nomes dos profissionais envolvidos.

Histórico de Manutenção: Mantenha um histórico completo de todas as manutenções para cada componente da edificação. Isto é crucial para entender a cronologia de eventos e para planejar futuras manutenções ou substituições.

Armazenamento Seguro: Guarde todos os registros de manutenção de forma segura e organizada. Seja em arquivos físicos ou digitais, é fundamental que estes documentos estejam acessíveis para consulta quando necessário.

Checklists de Inspeção: Use checklists detalhados durante as inspeções para garantir que



todos os itens críticos sejam verificados e documentados. Isso ajuda a manter a consistência e a integralidade das inspeções ao longo do tempo.

Relatórios de Inspeção: Elabore relatórios de inspeção após cada verificação, destacando quaisquer problemas encontrados e as ações recomendadas ou realizadas em resposta.

Atualizações Regulares: Assegure-se de que a documentação seja atualizada regularmente. Qualquer ação de manutenção, grande ou pequena, deve ser imediatamente registrada para manter a integridade dos registros.

Acessibilidade: Certifique-se de que os registros de manutenção sejam facilmente acessíveis para a equipe de manutenção, gestão da propriedade e, quando apropriado, para os ocupantes do imóvel.

Conformidade Legal e Normativa: A documentação de manutenção deve estar em conformidade com todas as leis e normas técnicas relevantes, garantindo que todas as atividades de manutenção sejam legalmente defensáveis e tecnicamente sólidas.

A organização e a manutenção de registros detalhados são práticas fundamentais que não só apoiam a manutenção efetiva, mas também protegem a propriedade e seus responsáveis. Em um mundo cada vez mais digital, a utilização de sistemas de gestão de manutenção baseados em nuvem pode oferecer vantagens significativas em termos de acessibilidade,



VISTOPRED

segurança e eficiência dos dados. Embora a utilização de ferramentas digitais como o aplicativo VistoPred possa ser um complemento poderoso para o programa de manutenção, é importante enfatizar que a documentação e o registro eficazes podem ser realizados com ou sem o auxílio de tecnologias avançadas.



7. Responsabilidades e encargos

A manutenção predial é uma tarefa compartilhada que exige clareza na definição de responsabilidades e encargos. Cada parte envolvida deve compreender plenamente suas obrigações para garantir o bom funcionamento e a segurança da edificação. Abaixo, delineamos as responsabilidades primárias dos envolvidos na manutenção predial.

Proprietários e Síndicos: São geralmente responsáveis por assegurar que a edificação esteja em conformidade com todas as regulamentações de segurança e manutenção. Devem aprovar e financiar o plano de manutenção, além de garantir que a documentação esteja completa e atualizada.

Gestores da Propriedade: Devem supervisionar e coordenar as atividades de manutenção, assegurando que os trabalhos sejam realizados conforme o programado e dentro do orçamento estabelecido. Também são responsáveis por comunicar e aplicar as políticas de manutenção aos inquilinos ou ocupantes.

Equipe de Manutenção: É responsável por executar as tarefas de manutenção de acordo com os procedimentos estabelecidos, mantendo os registros de manutenção atualizados e notificando os gestores sobre quaisquer condições anormais ou necessidade de reparos adicionais.

Inquilinos ou Ocupantes: Devem utilizar as instalações de acordo com as diretrizes estabelecidas,



reportar quaisquer problemas de manutenção imediatamente aos responsáveis e cooperar com as equipes durante as inspeções e manutenções.

Prestadores de Serviço Externos: Quando serviços especializados forem necessários, estes profissionais devem realizar suas tarefas de acordo com as normas técnicas e legislação vigente, garantindo a qualidade e a segurança do trabalho realizado.

Consultores e Engenheiros: No caso de manutenções que exigem conhecimento técnico especializado, esses profissionais devem oferecer sua expertise para planejar e supervisionar os trabalhos, assegurando que as intervenções estejam alinhadas com as melhores práticas e regulamentações.

Todos os encargos financeiros associados à manutenção devem ser claramente definidos e alocados. Isso pode incluir custos com materiais, mão de obra, ferramentas e outros recursos necessários para realizar e gerenciar a manutenção predial. A transparência na gestão financeira é essencial para manter a confiança entre todos os envolvidos e para assegurar que os fundos estejam disponíveis quando necessários para a manutenção.

Por fim, é fundamental que todos os envolvidos estejam cientes de suas responsabilidades e estejam comprometidos em cumpri-las, pois o sucesso de um programa de manutenção depende da colaboração e do esforço conjunto.



8. Anexo

O anexo de um manual de uso e operação é uma seção vital que proporciona informações adicionais e recursos complementares para facilitar a compreensão e a implementação do conteúdo principal do manual. Seguindo o exemplo do manual fornecido, o anexo para o manual de pequenas reformas poderia incluir:

Modelos de Documentos: Formulários e modelos padronizados para facilitar o registro e o relatório das atividades de manutenção.

Checklists de Manutenção: Listas de verificação específicas para diferentes tipos de manutenção (preventiva, corretiva, preditiva) que podem ser personalizadas de acordo com as necessidades específicas da edificação.

Diagramas e Ilustrações Técnicas: Representações visuais das áreas de foco da manutenção, incluindo detalhes de construção ou áreas recém-reformadas.

Instruções de Operação para Equipamentos: Instruções detalhadas e recomendações do fabricante para a operação e manutenção de quaisquer novos equipamentos instalados durante a reforma.

Contatos de Emergência e Serviços: Uma lista de contatos importantes, incluindo números de emergência, prestadores de serviços recomendados e consultores técnicos.



Registros de Garantia: Informações sobre a garantia de novos componentes ou trabalho realizado, incluindo prazos e condições de serviço.

Relatórios de Inspeção e Manutenção Anteriores: Exemplos de relatórios de inspeção e registros de manutenção anteriores para servir como referência.

Tabela de Vida Útil: Uma tabela indicando a vida útil estimada de componentes importantes, para ajudar no planejamento da manutenção futura.

Procedimentos de Segurança: Diretrizes de segurança específicas para a realização de tarefas de manutenção, assegurando que todas as operações sejam realizadas de maneira segura e em conformidade com as normas regulamentares.

Referências Normativas: Uma lista de todas as normas técnicas e legislação aplicáveis à manutenção da edificação.

Diretrizes para Atualização do Manual: Instruções sobre como e quando o manual deve ser atualizado, garantindo que as informações permaneçam relevantes e precisas.



9. Consideração finais

As considerações finais de um manual de uso e operação consolidam a importância da manutenção predial e reforçam o compromisso de todas as partes envolvidas com a preservação da edificação.

Reconhecimento da Importância da Manutenção: Reiterar a grande importância da manutenção contínua na preservação da segurança, funcionalidade e valor a longo prazo da edificação.

Compromisso dos Envolvidos: Enfatizar a necessidade de uma colaboração ativa e contínua entre proprietários, síndicos, equipe de manutenção, inquilinos e outros usuários da edificação.

Agradecimentos: Expressar gratidão aos usuários pela confiança e pelo comprometimento com as práticas de manutenção estabelecidas no manual.

Incentivo à Proatividade: Incentivar os usuários a serem proativos na manutenção e a reportarem prontamente qualquer condição que possa exigir atenção.

Incentivo ao Uso do Manual: Motivar os usuários a fazerem uso frequente do manual como um recurso para a manutenção adequada da edificação.

Compromisso com Atualizações: Assumir o compromisso de revisar e atualizar o manual



VISTOPRED

periodicamente para refletir as melhores práticas e as necessidades em evolução da edificação.

Em conclusão, este manual é um testemunho da dedicação da VistoPred em fornecer diretrizes claras e úteis para a manutenção predial. Que este documento sirva como um recurso confiável e como um lembrete do compromisso compartilhado em manter a integridade e a qualidade das propriedades. A VistoPred permanece à disposição para oferecer suporte e orientação contínuos, assegurando que as edificações não só atendam, mas superem as expectativas de segurança e conforto de todos os envolvidos.



10. Referência normativa

A seção de referências normativas é um pilar fundamental em qualquer manual de uso e operação, pois fornece a base regulatória e técnica que sustenta as práticas de manutenção e gestão predial descritas. Para o manual de pequenas reformas, as referências normativas devem incluir, mas não se limitar a:

Normas Técnicas Aplicáveis: Listar todas as normas técnicas relevantes que orientam as práticas de manutenção e segurança predial. Isto inclui, mas não se limita a normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), como a ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações, que estabelece os requisitos para o sistema de gestão de manutenção, e a ABNT NBR 14037:2011 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações.

Legislação: Referir-se a toda legislação pertinente à manutenção predial, assegurando que o manual esteja alinhado com os requisitos legais vigentes.

Atualizações Normativas: Comprometer-se a manter o manual atualizado em relação a novas normas ou mudanças nas existentes, garantindo a conformidade contínua com as práticas e padrões do setor.



10.1. Referências

Experiência Profissional do Autor: Deve ser mencionada a experiência do Eng. Luiz Araujo, que traz mais de 20 anos de experiência prática na indústria de manutenção predial, enriquecendo o manual com anotações pessoais, estudos de caso e observações de campo.

Leituras Complementares: Apontar para literatura técnica e acadêmica que possa complementar as informações do manual, indicando que, embora baseado na experiência do autor, o manual também é informado pela evolução constante da indústria e suas melhores práticas.

Recursos Online: Incluir referências a recursos online úteis, como sites de associações normativas e plataformas educacionais, que possam fornecer informações atualizadas e complementares. Por exemplo, o site da Associação Brasileira de Normas Técnicas e o portal da Encopetroengenharia/VistoPred.



11. Anexo 1

As tabelas apresentadas neste anexo são ilustrativas e servem como exemplos para fornecer uma ideia inicial de como organizar checklists de manutenção e registros de garantias. Elas devem ser personalizadas de acordo com as especificações e requisitos individuais de cada edificação e reforma realizada.

Modelo de Checklist para Manutenção Predial

Este modelo deve ser usado como um guia para as inspeções regulares e manutenções necessárias na edificação. Ele pode ser adaptado conforme as necessidades específicas de cada reforma ou estrutura.

Item a Verificar	Frequência	Responsável	Observações
Inspeção Estrutural	Anual	Engenheiro	Verificar sinais de desgaste
Limpeza de Calhas e Drenos	Semestral	Zelador	Prevenir entupimentos e vazamentos
Verificação do Sistema Elétrico	Anual	Eletricista	Assegurar funcionamento seguro
Manutenção do Sistema Hidráulico	Anual	Encanador	Prevenir vazamentos
Revisão de Extintores de Incêndio	Mensal	Segurança	Garantir a validade e funcionamento
Avaliação de Fissuras	Semestral	Manutenção	Identificar necessidade de reparos
Checagem de Pintura e Fachada	Anual	Pintor	Manter aparência e proteção



Modelo de Tabela de Garantias de Componentes

Esta tabela deve listar os componentes importantes que foram instalados ou renovados durante a reforma, juntamente com os detalhes da garantia para cada um.

Componente	Fornecedor	Período de Garantia	Condições de Garantia
Sistema de Ar Condicionado	ABC Refrigeração	2 anos	Garantia válida com manutenção anual
Pintura Externa	XYZ Pinturas	5 anos	Cobertura de desbotamento e lascas
Elevadores	ElevaTech	10 anos	Inclui manutenções trimestrais
Instalação Elétrica	Eletric Ltda.	5 anos	Contra defeitos de instalação
Impermeabilização	SealProof	8 anos	Inclui inspeções bianuais

Estes modelos de documentos servirão para garantir que as manutenções sejam realizadas de forma sistemática e que haja clareza quanto às garantias oferecidas pelos fornecedores dos componentes, contribuindo para uma gestão eficaz da manutenção predial.

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