

Checklist de manutenção predial

Modelo por periodicidade, estruturado conforme a ABNT NBR 5674:2024 (Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção). Adapte os itens à realidade da sua edificação e ao manual entregue pela construtora (NBR 14037).

Edificação: _____

Mês/ano: _____

Responsável pelo preenchimento: _____

Data: ____/____/____

Sistema / referência	Atividade	Periodicidade
SEMANAL / QUINZENAL		
☐ Reservatórios de água NBR 5674:2024 (Anexo A)	Verificação de nível, boias e vedação das tampas	Semanal
☐ Gerador Manual do fabricante	Nível de óleo e combustível, teste de partida	Semanal
☐ Piscina Vigilância sanitária local	Análise da água (pH e cloro) e limpeza	Semanal
☐ Áreas comuns Rotina do zelador	Ronda visual: vazamentos, lâmpadas, fissuras novas, portas	Semanal
☐ Bombas (água, incêndio, esgoto) NBR 5674:2024 (Anexo A)	Alternância/rodízio no painel e verificação de ruído	Quinzenal
☐ Iluminação de emergência NBR 10898	Teste de funcionamento por amostragem	Quinzenal
MENSAL		
☐ Elevadores NBR 16083 / contrato	Manutenção preventiva por empresa especializada e relatório arquivado	Mensal
☐ Bombas (água, incêndio, esgoto) NBR 5674:2024 (Anexo C)	Teste de funcionamento com carga e rodízio	Mensal
☐ Gerador Manual do fabricante	Teste de funcionamento com carga	Mensal
☐ Iluminação de emergência NBR 10898	Teste completo do sistema e autonomia	Mensal
☐ Extintores NBR 12962	Inspeção visual: lacre, manômetro, validade e acesso desobstruído	Mensal
☐ Alarme e detecção de incêndio NBR 17240 / NBR 5674 (Anexo C)	Teste da central, acionadores e sirenes	Mensal
☐ Pressurização de escada NBR 14880	Teste de funcionamento do sistema de ventilação	Mensal
☐ Portões automáticos Manual do fabricante	Teste de segurança/antiesmagamento e lubrificação	Mensal
☐ Águas pluviais NBR 5674:2024 (Anexo A)	Limpeza de ralos, grelhas e calhas (reforçar no período de chuvas)	Mensal
☐ Consumo de água e energia Indicador gerencial	Leitura e comparação com o mês anterior (indício de vazamento oculto)	Mensal
☐ Documentação NBR 5674:2024 (seção 7)	Conferência de vencimentos do mês seguinte e arquivamento de laudos	Mensal
TRIMESTRAL		
☐ Portas corta-fogo NBR 11742	Lubrificação, teste de abertura/fechamento e molas	Trimestral
☐ Caixas de gordura e esgoto NBR 5674:2024 (Anexo A)	Limpeza geral (ajustar a frequência conforme o uso)	Trimestral
☐ Playground e academia NBR 16071 / NBR 5674	Inspeção de fixações, desgaste, ferrugem e piso amortecedor	Trimestral
☐ Interfone, CFTV e controle de acesso Contrato do prestador	Teste de imagem, áudio e prazo de gravação	Trimestral

Sistema / referência	Atividade	Periodicidade
☐ Quadros elétricos NBR 5410	Inspeção visual: aquecimento, odor, disjuntores desarmados, sinalização	Trimestral
☐ Hidrantes e mangueiras NBR 13714	Inspeção de abrigos, esguichos, chaves e desobstrução	Trimestral
SEMESTRAL		
☐ Reservatórios de água Legislação sanitária local	Limpeza e desinfecção com laudo da empresa executante	Semestral
☐ Cobertura, calhas e rufos NBR 5674:2024 (Anexo A)	Inspeção de telhas, rufos e vedações antes do período de chuvas	Semestral
☐ Controle de pragas Vigilância sanitária local	Dedetização e desratização com certificado	Semestral
☐ Instalações de gás NBR 15526	Teste de estanqueidade das áreas comuns por empresa habilitada	Semestral
☐ Grupo motobomba de incêndio NBR 13714	Teste de pressão e vazão do sistema	Semestral
ANUAL		
☐ SPDA (para-raios) NBR 5419	Inspeção e medição ôhmica com laudo e ART	Anual
☐ Extintores NBR 12962	Manutenção/recarga conforme o vencimento de cada unidade	Anual
☐ Mangueiras de incêndio NBR 12779	Ensaio hidrostático conforme a IT do Corpo de Bombeiros do estado	Anual
☐ Quadros elétricos NBR 5410	Reaperto de conexões por profissional habilitado, com registro	Anual
☐ Estrutura (lajes, vigas, pilares) NBR 5674:2024 (Anexo A)	Verificação de integridade por empresa especializada	Anual
☐ Impermeabilização NBR 9575	Verificação de integridade e sinais de infiltração	Anual
☐ Rejuntamentos e vedações NBR 5674:2024 (Anexo A)	Verificação e reconstituição de juntas e selantes	Anual
☐ Fachada NBR 5674:2024 (Anexo A)	Inspeção de revestimentos, vedações e painéis ACM	Anual
☐ Elevadores Legislação municipal	Relatório de inspeção anual (RIA), onde a legislação local exige	Anual
☐ AVCB / CLCB Corpo de Bombeiros do estado	Acompanhamento do prazo e processo de renovação	Conforme prazo (1 a 5 anos)
☐ Programa de manutenção NBR 5674:2024 (seção 5)	Revisão do programa e previsão orçamentária do ano seguinte, em ata	Anual
PLURIANUAL		
☐ Esquadrias e elementos de madeira/ferro NBR 5674:2024 (Anexo A)	Tratamento, pintura ou verniz	A cada 2 anos
☐ Fachada NBR 5674:2024 (Anexo A)	Lavagem e verificação geral (ou conforme laudo e lei local)	A cada 3 anos
☐ Edificação NBR 16747	Inspeção predial por profissional habilitado, com laudo	1 a 5 anos, conforme lei local

Como registrar: marque o item apenas quando houver evidência arquivada (laudo, ART, nota fiscal ou foto). A NBR 5674:2024 exige registros legíveis, disponíveis e prontamente recuperáveis - manutenção feita e não registrada, na prática, não comprova nada em perícia, seguro ou reclamação de garantia.

Síndico(a) _____

Zelador / responsável técnico _____