

INFORME NACIONAL

ANO II - Nº 75 – www.admnacional.com.br

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Equipamentos (continuação...)

Fissuras, trincas e rachaduras

Podem ser sintomas de problemas na edificação.

Garagem

- Manchas de umidade são freqüentes em tetos e paredes de garagem. Identificar a fonte antes que o problema se alastre.
- Pela proximidade com o solo, a garagem pode ser porta de entrada para cupins. Veja se insetos, sinais de ninhos (buracos) e pó de madeira.
- Se houver tubulação aparente, observe se há manchas de gotejamento no solo, indicando vazamentos.

Gás

Se o edifício tem abastecimento de recipientes fixos, observar o volume de gás disponível nos recipientes.

Iluminação

Verificar se não há luzes desnecessariamente acesas durante o dia.

Iluminação das Áreas Comuns

A iluminação dos halls dos elevadores e escadarias deve ser controlada por um sistema de sensores de presença. Este sistema visa à economia de energia elétrica, evitando que as lâmpadas fiquem constantemente acesas.

Iluminação de emergência

Verificar a manutenção periódica das baterias, se não for movida por gerador.

Lajes

É muito comum aparecerem problemas

de impermeabilização. Atente para a formação constante de poças (podem indicar problemas de escoamento e causar infiltrações), além de manchas, rachaduras e descolamento no revestimento na laje.

Lixeiras

- Devem estar sempre bem fechadas.
- Também devem ser constantemente limpas para evitar o acúmulo de líquidos e resíduos orgânicos.

Mangueiras

- Confira se os hidrantes têm a mangueira corretamente enrolada e dispõe de bico e chave "Storz"
- A mangueira não deve ter água em seu interior, nem a caixa de hidrante. Isso ocasionaria o apodrecimento do tecido da mangueira.
- O registro do barrilete do hidrante deve estar sempre aberto.
- As mangueiras devem ser testadas periodicamente por empresas especializadas, e receber o anel de certificação deste teste
- O teste de mangueiras deve ser feito com água e requer equipamento especializado.

Pára-raios

O captador (haste fixa no alto do edifício) deverá ser vistoriado pelo condomínio a cada 6 (seis) meses e deverão ser feitos testes anualmente com aparelho apropriado por firma especializada, para medir a resistência de aterramento dos eletrodos de terra, conforme a NBR 5419/1977, que é a Norma Brasileira que trata da proteção de Edifícios Contra Descargas Elétricas Atmosféricas.

- Deve ser constantemente observado. Verificar se os cabos metálicos não estão soltos, eles devem estar presos pelo isolador para o funcionamento correto.
- Ao longo da linha, ver se não há ruptura.
- Obs.: Verificação anual das condições do aparelho e do aterramento, por empresa especializada ou perito.

Parte elétrica

O bom funcionamento das instalações elétricas depende muito do serviço inicial e da manutenção, por isso:

- Verifique se não há luzes desnecessariamente acesas durante o dia.
- Verifique a queima precoce de lâmpadas, usado um mapa de controle com as datas de trocas
- Cheque o aquecimento de cabos, a existência de diferentes tipos e/ou capacidades de dispositivos de proteção (disjuntores por ex.) nos quadro de distribuição para as unidades
- Evite a existência de fundos de madeira nos quadros, dispositivos obsoletos como chaves faca e fusível tipo cartucho ou rolha
- Confira com freqüência, uma vez por mês, a intensidade da iluminação interna e externa, para garantir a segurança do condomínio
- Verifique se as instalações dos fios estão soltas ou frouxas
- Iluminação de emergência: observe a manutenção periódica das baterias, se não for movida por gerador.

CONTINUA...