

<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/360028266691-Dicas-do-QuintoAndar-para-manuten%C3%A7%C3%A3o-do-im%C3%B3vel>

Dicas do QuintoAndar para manutenção do imóvel

O imóvel precisa de manutenção? Nós te ajudamos!



Durante a locação, é natural que aconteçam desgastes no imóvel que necessitem manutenção. Neste artigo, nós trazemos algumas dicas importantes para ajudar a manter seu lar bem conservado e confortável por mais tempo.

Vazamento na base do vaso sanitário

O vazamento na base da privada costuma ocorrer por conta do desgaste de uma peça chamada Anel de Vedação. Esse anel é responsável por guiar o conteúdo da descarga do vaso à rede de esgoto.

Por se tratar de um elemento que se desgasta com o uso diário, essa é uma manutenção que deve ser providenciada pelos inquilinos.

Como resolver esse problema?

Em alguns casos, passar rejunte em volta do vaso, contendo o vazamento de forma paliativa, é comum. Entretanto, essa não é uma solução definitiva e pode trazer problemas ainda maiores como infiltrações.

A troca desse anel é um serviço simples que pode ser realizado pelos próprios inquilinos. Caso precise de ajuda, muitas vezes o zelador consegue realizar o serviço também. Se precisar, na nossa [Central de Ajuda](#) você também encontra indicações de profissionais.

Os materiais necessários podem ser encontrados em lojas de construção. Além dos acessórios, é importante que a escolha do anel de vedação seja adequada para o modelo da sua bacia.

Para realizar a manutenção, recomendamos realizar os seguintes passos:

- Desligue o registro que alimenta a descarga.
- Caso seu vaso tenha uma caixa acoplada, esvazie-a dando descarga, desconecte o flexível e desmonte a caixa do vaso. Isso facilitará o manuseamento da bacia.
- Solte os parafusos da base e retire o rejunte em volta do vaso.
- Com cuidado, retire o vaso e descarte o anel de vedação antigo.
- Limpe a região e a parte inferior da bacia.
- Posicione o novo anel de vedação, conforme orientação do fabricante. Dica: Alguns modelos de anéis permitem colar diretamente no vaso, facilitando o encaixe.
- Posicione o vaso no local e fixe os parafusos corretamente (se necessário, reinstale a caixa acoplada e reconecte o flexível para alimentá-la).
- Abra o registro e verifique se o vazamento foi sanado acionando a descarga.
- Feita as verificações, aplique o rejunte para dar acabamento.

Problemas com a descarga

Existem dois tipos mais comuns de descarga: as de parede e as com caixa acoplada. Veja abaixo quais problemas podem ocorrer com a utilização diária de cada uma delas, indicando que precisam de algum cuidado.

Válvula Hydra

São aquelas que estão diretamente instaladas na parede. Ao utilizá-la, alguns elementos são desgastados e com o tempo precisarão de manutenção ou troca. Os problemas mais comuns que esse modelo apresenta são:

- Vazamento ao acioná-la;
- Vazamento contínuo na válvula, mesmo quando não acionada;
- Vazamento contínuo dentro do vaso (descarga não interrompe a vazão de água);
- Acionamento liberando menos fluxo de água ou uma quantidade em excesso.

As soluções mais comuns para esses problemas são:

- Regulagem da descarga;
- Troca do reparo da descarga (peça que regula a saída de água);

- Troca de anéis/elementos de vedação.

Caixa acoplada

O acionamento da descarga é feito através de um mecanismo que fica dentro de uma caixa cerâmica acoplada à bacia sanitária. Da mesma forma que a válvula hydra, o acionamento diário desgasta alguns elementos desse mecanismo, que pode ser facilmente substituído.

Alguns problemas que podem identificar a necessidade de manutenção:

- Descarga sem funcionamento;
- Pouco fluxo de água;
- Vazamento no flexível (cano que liga a caixa acoplada à parede).

O conserto pode envolver procedimentos como:

- Regulagem do mecanismo/kit da caixa acoplada;
- Troca do mecanismo/kit, das peças de vedação ou do flexível.

Por se tratar de um reparo simples, é possível que o zelador do prédio consiga ajudar. Caso ele não consiga e você precise de suporte, confira [nossas indicações de profissionais especializados](#).

Se após a avaliação de um profissional for constatado um problema mais grave, que exija a quebra da parede, por exemplo, solicite o reparo via aplicativo seguindo os passos descritos [neste link](#). Se preferir, você também pode conversar diretamente com o proprietário do imóvel através do chat disponibilizado na área "Contrato e Boletos", no site ou app do QuintoAndar.

Ao longo do contrato, o conserto da descarga é uma [responsabilidade do inquilino](#), que deve garantir a preservação do imóvel e evitar danos maiores, os quais podem ser gerados pela falta de manutenção.

Vazamento no sifão

O sifão é um cano que leva a água utilizada nas pias e tanques até a rede de esgoto. Por conta do uso frequente do sifão, é comum que apareçam vazamentos que demandem ajustes ou até mesmo a substituição da peça.

A manutenção é super simples e pode evitar problemas como:

- Entupimento por conta de acúmulo de resíduos (como restos de comida);
- Vazamento nas conexões do sifão por conta de problemas no encaixe;
- Vazamento por conta de fissuras no sifão, geradas pelo ressecamento ou desgaste da peça;

- Retorno de odores da tubulação.

Como fazer a manutenção dos sifões de plástico?

- Verifique se o encaixe está adequado, permitindo a vedação nas conexões. Caso não esteja, basta fazer o encaixe manualmente e, se necessário, reforçar com fita veda rosca.
- Em caso de fissuras no sifão, recomendamos a substituição da peça por uma nova (encontrada em casas de construção).

Como fazer a manutenção dos sifões metálicos?

- Verifique se o encaixe está adequado, permitindo a vedação nas conexões. Caso não esteja, basta fazer o encaixe manualmente e, se necessário, reforçar com fita veda rosca.
- O sifão metálico costuma ter uma vida útil maior que o de plástico, necessitando substituições menos frequentes, já que é possível limpá-lo apenas desrosqueando o copo e encaixando-o novamente.

Por se tratar de um reparo simples, é possível que o zelador do prédio consiga ajudar. Caso ele não consiga e você precise de suporte, confira [nossas indicações de profissionais especializados](#).

Ao longo do contrato, o conserto do sifão é uma [responsabilidade do inquilino](#), que deve garantir a preservação do imóvel e evitar danos maiores, os quais podem ser gerados pela falta de manutenção.

Vazamento no registro ou chuveiro/torneira continua pingando mesmo fechado

Registros são os responsáveis por permitir, bloquear e/ou regular a quantidade de água que passa em alguns trechos da tubulação. Eles estão presentes dentro do box, no banheiro, na área de serviço e cozinha.

O registro geral é utilizado para bloquear a água de um cômodo ou mesmo de todo o imóvel para permitir manutenções. Já os demais registros, controlam a alimentação de água para saídas específicas, como chuveiros e torneiras, por exemplo.

Quais os problemas mais comuns em registros?

Com a utilização é comum que os registros sofra desgastes e apareçam alguns problemas, sendo os mais comuns:

- Vazamento no próprio registro
- Água pingando do chuveiro / torneira mesmo quando o registro está fechado

- Registro espanado / manopla solta

O que fazer para resolver?

Na maioria dos casos os problemas são resolvidos com a troca de uma peça chamada “reparo”. O reparo dos registros / torneiras é um elemento feito para facilitar a manutenção evitando a necessidade de quebra de parede. É uma peça de baixo custo e encontrada comumente em casas de construção.

Por se tratar de um procedimento simples, é possível que o zelador do prédio consiga ajudar. Caso ele não consiga e você precise de suporte, confira [nossas indicações de profissionais especializados](#).

Ao longo do contrato, o conserto dos registros e torneiras é uma [responsabilidade do inquilino](#), que deve garantir a preservação do imóvel e evitar danos maiores, os quais podem ser gerados pela falta de manutenção.

Se após a avaliação de um profissional for constatado um problema mais grave, que exija a quebra da parede, por exemplo, solicite o reparo via aplicativo seguindo os passos descritos [neste link](#). Se preferir, você também pode conversar diretamente com o proprietário do imóvel através do chat disponibilizado na área "Contrato e Boletos", no site ou app do QuintoAndar.

Problemas com chuveiro elétrico

O Chuveiro elétrico é o eletrodoméstico mais utilizado para aquecer a água do banho. Aqui você encontra algumas dicas na hora de escolher o modelo mais adequado para seu imóvel ou como agir quando houver um problema.

Escolhendo um chuveiro ideal

Se o imóvel não tiver um chuveiro ou se você preferir trocar o atual, você deve verificar se o novo aparelho está de acordo com o que a rede elétrica do apartamento suporta.

Nos modelos atuais você encontra as especificações no próprio utensílio. Entenda melhor o que são essas especificações:

- 127V ~ (Tensão / Voltagem da rede do imóvel)
- 4600W (Potência que o chuveiro consome)
- 40A (Carga do disjuntor)
- 6mm² (Bitola / Grossura da fiação que a rede do imóvel deve ter)

Muitas vezes o zelador consegue ajudar a verificar qual o disjuntor e a fiação que o imóvel tem, para ajudá-lo na seleção do modelo do chuveiro. Se necessário, você pode também

pedir a ajuda de um profissional. Conheça [nossas indicações de profissionais especializados](#).

Meu chuveiro parou de funcionar, e agora?

Mesmo quando os chuveiros estão adequados à rede elétrica, pode acontecer do aparelho parar de funcionar. A primeira ação que o inquilino deve tomar é trocar a resistência do chuveiro.

Essa é uma manutenção simples e as resistências avulsas podem ser encontradas em casas de construção ou até hipermercados, dependendo do modelo. Vale contatar o zelador para verificar se ele consegue ajudá-lo no serviço.

Para realizar a manutenção, lembre-se sempre de manter o disjuntor do chuveiro desligado até a finalização do serviço, evitando acidentes! Após realizar a manutenção, deixe a água correr antes de rearmar o disjuntor para que a nova resistência não queime.

Se mesmo com a troca da resistência o problema persistir, recomendamos chamar um profissional para avaliar o que pode ter ocorrido. Se for detectado um problema na estrutura do apartamento (fiação/disjuntor), solicite o reparo via aplicativo seguindo os passos descritos [neste link](#).

Sentiu cheiro de queimado ou disjuntor está desarmando?

Se o chuveiro tem uma potência maior do que a rede elétrica aguenta, é comum sentir odor de plástico queimado ou o disjuntor desarmar. Esse é um alerta de que o aparelho não é adequado para a rede de seu imóvel!

Nesses casos, recomendamos a troca por um chuveiro de menor potência, que seja adequado para os disjuntores / fiação da residência.

Se o problema persistir mesmo com um chuveiro adequado, solicite um orçamento a um eletricitista para avaliar se há algum problema na fiação / disjuntor e solicite o reparo via aplicativo seguindo os passos descritos [neste link](#).

Meu chuveiro está funcionando, mas gostaria de um banho ainda mais quentinho. O que posso fazer?

Para instalar um chuveiro de potência maior, é necessária a troca da fiação e/ou do disjuntor. Essa é uma benfeitoria que pode ser negociada com o proprietário.

Basta providenciar os orçamentos para o serviço e nos enviar as informações. Vamos ver se ele autoriza o serviço e se consegue arcar ou contribuir com os custos dessa melhoria!

Se preferir, você também pode conversar diretamente com o proprietário do imóvel através do chat disponibilizado na área "Contrato e Boletos", no site ou app do QuintoAndar.

Sem água quente no imóvel ou problemas no aquecedor a gás

Sabemos como é frustrante esperar por aquele banho quente e, ao ligar o chuveiro, notar que a água não está esquentando. Se o seu imóvel utiliza aquecedor a gás, aqui você encontra algumas dicas que podem ajudar a resolver o problema.

Quais verificações devo fazer para diagnosticar o problema ou até mesmo saná-lo?

- Cheque se o gás está devidamente ligado e com os registros totalmente abertos;
- Se o seu aparelho não precisa estar conectado à tomada é porque ele utiliza pilhas para acender a centelha. Experimente realizar a troca delas;
- Caso haja um painel digital, observe se ao ligar o aparelho há indicação de erro e qual o código dele. Geralmente, no manual do aparelho (que pode ser encontrado online), existe a recomendação de como proceder para cada código.

Não consegui resolver o problema do aquecedor por conta, e agora?

Após as verificações, caso o problema persista, solicite a avaliação de uma empresa especializada. [Aqui](#) você encontra indicações de profissionais especializados!

Com a avaliação em mãos, você poderá entender se é necessária apenas uma manutenção, uma troca de peças ou até mesmo a troca do aparelho:

- As manutenções do aquecedor ao longo da locação devem ser feitas pelo inquilino, pois são serviços simples (como troca de filtros, mangueiras, flexíveis ou até regulagem do aparelho) e necessários por conta do uso corriqueiro do equipamento;

Caso seja necessária a troca de peças, como válvulas ou comando eletrônico, até mesmo a troca do equipamento completo, solicite o reparo via aplicativo seguindo os passos descritos [neste link](#). Se preferir, você também pode conversar diretamente com o proprietário do imóvel através do chat disponibilizado na área "Contrato e Boletos", no site ou app do QuintoAndar.

Infiltração no imóvel

Infiltração é a passagem de água através de uma superfície, podendo acontecer quando a água escapa das tubulações ou ralos, ou quando consegue passar por frestas existentes na parede ou no piso.

Quais são as principais causas de uma infiltração?

- Falha no rejunte de pisos/paredes;
- Falha na impermeabilização do piso de áreas laváveis;
- Vazamento de ralos ou tubulações que passam dentro de pisos/paredes;
- Fissuras ou outros problemas na fachada externa do prédio.

Quais são os sinais mais comuns de que existe uma infiltração?

- Manchas escuras ou umidade excessiva no teto ou parede;
- Bolhas na pintura;
- Gotejamento no teto ou parede.

Qual a origem da infiltração e os primeiros passos para resolvê-la?

Tipo de infiltração	Origem provável	Primeiros passos
Sinais no teto do seu apartamento	No apartamento de cima	Procure o síndico ou zelador do seu prédio para que acionem o vizinho de cima.
Sinais no teto do apartamento de baixo	No seu apartamento	Questione o cômodo que está sendo afetado no imóvel vizinho. Observe se existe um vazamento aparente no seu imóvel e/ou falhas no rejunte.
Sinais nas paredes internas do seu apartamento	No seu apartamento	Verifique se a parede faz divisa com banheiro, cozinha ou área de serviço. Observe se existe um vazamento aparente no seu imóvel e/ou falhas no rejunte.
Sinais nas paredes externas do seu apartamento	Na fachada do prédio	Procure o síndico ou zelador do seu prédio para que investiguem a origem.

Depois de realizar essas verificações e conversar com os responsáveis no condomínio, solicite o reparo via aplicativo seguindo os passos descritos [neste link](#) com as informações coletadas para acompanhamento da situação. Fotos e vídeos também ajudam bastante no entendimento.

Se preferir, você também pode conversar diretamente com o proprietário do imóvel através do chat disponibilizado na área "Contrato e Boletos", no site ou app do QuintoAndar.

A infiltração é um problema de caráter estrutural, sendo [responsabilidade do proprietário](#) o conserto. Vale lembrar que o inquilino passa a ser responsável se houver agravamento por falta de comunicação do problema ou negligência. Além disso, manutenções que não envolvam a quebra de piso/parede, como uma simples aplicação de rejunte, também devem ser realizadas pelo inquilino.

A manutenção do rejunte e sua importância

Rejunte é o material utilizado para preencher o espaço entre as peças cerâmicas de seu banheiro, cozinha, área de serviço, por exemplo.

Além de possibilitar um aspecto visual, o rejunte não é importante apenas para o acabamento mas tem importante função para auxiliar na impermeabilização das laterais das cerâmicas, por isso fique atento sobre as condições do rejunte.

Essa é uma manutenção essencial que o inquilino deve realizar para permitir a preservação do piso. As falhas nos rejuntas podem gerar infiltrações, portanto fique atento para as condições.

A renovação dos rejuntas é um serviço simples que pode ser realizado pelos próprios inquilinos. Caso precise de ajuda, muitas vezes o zelador consegue realizar o serviço também! Se precisar, consulte [nossa lista de prestadores parceiros](#).

Os materiais necessários podem ser encontrados em lojas de construção. Além dos acessórios, é importante que a escolha do tipo de rejunte seja adequada para a área que ele será aplicado:

<u>Local de Aplicação</u>	<u>Material do Rejunte</u>
Área Seca (como salas ou quartos)	Cimentício
Área Úmida (banheiro, cozinha, lavanderia)	Acrílico
Área Molhada	Epóxi

Quando devo realizar essa manutenção?

Sempre que notar falhas nos rejuntas é importante que realize a manutenção. É comum que haja o desgaste com o uso do dia a dia dos cômodos e também por conta da utilização de produtos de limpeza nas faxinas.

Em alguns casos, onde o piso apresenta falhas/desgaste em diversos pontos, vale a renovação de todo rejunte do cômodo.

Passo a passo para realização dessa manutenção:

Para realizar a manutenção/renovação, recomendamos realizar os seguintes passos:

- Prepare a mistura do rejunte + água conforme descrito na embalagem
- Raspe com a espátula metálica ou tira-rejuntas o preenchimento antigo
- Aplique o rejunte no local e, com uma espátula de plástico, raspe aplicando uma leve pressão (recomenda-se movimentos diagonais em relação à linha rejuntada para evitar imperfeições).
- Para dar melhor acabamento, utilize uma esponja úmida quando o rejunte começar a endurecer.
- Limpe a área com pano seco após a finalização da aplicação.
- Aguarde a cura do rejunte, conforme indicação do fabricante.
- Passe um pano umedecido no local para limpar.

Quais acessórios o inquilino pode instalar por conta própria?

Para deixar a locação mais confortável e personalizada, é comum que os inquilinos realizem algumas modificações. Por se tratar de acessórios que trazem maior segurança ou conforto durante a estadia no imóvel devem ser providenciadas pelos próprios inquilinos. Aqui você encontra alguns exemplos e quais cuidados deve tomar:

Persianas e Cortinas:

Os modelos mais simples costumam ser fixados através de suportes para sustentar a própria persiana ou o varão da cortina. O inquilino pode realizar essa instalação mas é importante verificar se o local que deseja furar é apropriado e se a parede a ser instalada comporta o peso da persiana / cortina.

Ao término da locação basta realizar o reparo dos furos e pintura para devolver o imóvel nas mesmas condições iniciais. Outra dica é evitar furar / fixar objetos em tetos de gesso.

Assento para vaso sanitário

O assento do vaso sanitário é comumente encontrado em casas de construção. Recomendamos sua troca por questões de higiene e, se preferir, pode retirar o assento adquirido ao término da locação, reinstalando o original.

Lâmpadas

Caso uma lâmpada não esteja funcionando ou não se não houver lâmpadas no imóvel, você pode comprar uma própria de acordo com sua preferência e retirá-las ao término da locação. Lembre-se também de registrar na vistoria de entrada quais lâmpadas estavam queimadas.

Em alguns casos pode ser necessária a instalação de um soquete. Esse item também pode ser providenciado pelo inquilino ou se preferir, pode optar pela instalação de um lustre ou plafon, conforme sua preferência.

Caso faça a aquisição desses itens, você pode retirá-los ao término do contrato.

Porta Toalhas, Papel Higiênico e Shampoo

O inquilino pode realizar a instalação de porta toalhas e papel higiênico de sua preferência. É importante apenas tomar cuidado para que a instalação seja feita corretamente, evitando danos nos revestimentos da parede além de verificar se não há tubulações evitando que possam ser perfuradas na instalação!

Esses itens também podem ser retirados ao término da locação, caso prefira.

Prateleiras / Quadros

Os inquilinos podem também realizar pequenos furos nas paredes para instalar quadros ou mesmo prateleiras. É importante apenas observar se é possível realizar no local desejado. Lembre-se também de realizar o reparo dos furos e pintura ao término da locação ao término da locação.

Redes de Proteção

As redes de proteção são benfeitorias que muitos inquilinos optam por instalar para dar maior segurança aos moradores, principalmente quando há crianças ou pets vivendo no imóvel. É importante verificar se há algum padrão no condomínio para evitar alterações na fachada.