

Manual Técnico

Limpeza e Manutenção de Revestimentos Cerâmicos



Portobello

TÉCNICA

Este manual tem por objetivo fornecer orientações gerais para limpeza e manutenção dos revestimentos cerâmicos Portobello de pisos, paredes e fachadas. As informações de manutenção devem ser repassadas ao cliente final na forma deste manual ou mesmo como anexo aos manuais do usuário e do síndico redigidos pela incorporadora.

Índice

<u>01 Manutenção</u>	<u>03</u>
<u>01.1 Limpeza normal do dia a dia</u>	
<u>01.2 Tabela para Limpeza de Sujeiras Específicas</u>	
<u>01.3 Produtos não recomendados</u>	
<u>01.4 Tabela de manutenção periódica</u>	
<u>02 Documentos Complementares</u>	<u>10</u>

01 Limpeza e Manutenção

Os tópicos abordados neste capítulo devem ser passados de alguma forma para o usuário final. Recomendamos a inclusão destes textos no manual do usuário e no manual do síndico. Por norma, a correta manutenção realizada por profissional habilitado é de responsabilidade do usuário, desde que este tenha sido informado de seus deveres.

A falta ou falha na manutenção diminuirá a Vida Útil do revestimento, de forma que esta possa se tornar menor do que a Vida Útil de Projeto mínima.

01.1 Limpeza normal do dia a dia

O produto indicado para realizar a limpeza do dia a dia de revestimentos cerâmicos é detergente neutro.

Todos os produtos devem ser diluídos em água, usados em suas versões neutras e aplicados com pano umedecido nesta solução. Siga as instruções de uso de cada produto de limpeza.

Após esses procedimentos passe somente água limpa e seque o piso. Caso ainda permaneça sujeira sobre o produto, deixe a solução de detergente e água agir sobre o piso por alguns minutos e depois esfregue com escova ou vassoura de cerdas macias.

Não utilize palhas de aço ou produtos similares.

Enxágue bem somente com água limpa e seque com pano limpo. A utilização de água morna ou quente facilita a limpeza de seu porcelanato.

Produtos com coeficiente de atrito maior ou igual a 0,6 (EXT, Super EXT e Rampa) possuem maior dificuldade de limpeza. É importante salientar que não é possível limpar estes produtos com pano úmido, devem ser limpos com vassoura, detergente neutro e água.

01.2 Tabela para Limpeza de Sujeiras Específicas

Para escolha do melhor produto de limpeza para sujeiras específicas utilize como referência a **Tabela 01** abaixo e siga as instruções dos fabricantes quanto à diluição e enxague:

TIPO DE SUJEIRA	TIPO DE PRODUTO DE LIMPEZA	PRODUTOS COMERCIAIS
Graxa ou óleo	Detergente em pó ligeiramente abrasivo e detergente alcalino	Saponáceo Cremoso (CIF ou Radium) e Veja Cloro Ativo
Tinta	Solvente orgânico ou detergente ácido	Thinner, Água Raz e Clean Max Multipiso
Ferrugem	Detergente em pó ligeiramente abrasivo e detergente ácido	Saponáceo Cremoso (CIF ou Radium) e Clean Max Multipiso
Resíduos de cal e cimento	Detergente ácido	Clean Max Multipiso
Cerveja, vinho, café e refrigerante	Solução em hipoclorito de sódio ou detergente alcalino	Água Sanitária ou Veja Cloro Ativo
Borracha de pneu	Detergente em pó ligeiramente abrasivo e detergente alcalino	Saponáceo Cremoso (CIF ou Radium) e Clean Max Multipiso
Sucos de fruta	Solução em hipoclorito de sódio e detergente alcalino	Água Sanitária ou Veja Cloro Ativo
Caneta hidrocor	Solvente orgânico	Álcool, Thinner ou Acetona
Lápis	Detergente em pó ligeiramente abrasivo	Saponáceo Cremoso (CIF ou Radium)
Giz de cera	Detergente em pó ligeiramente abrasivo e detergente ácido	Saponáceo Cremoso (CIF ou Radium) e Clean Max Multipiso
Outros	Detergente em pó ligeiramente abrasivo	Saponáceo Cremoso (CIF ou Radium)

Tabela 01 – Sujidades e produtos de limpeza que podem ser utilizados.

O produto Clean Max Multipiso pode ser utilizado tanto em produtos com esmalte na superfície como em porcelanatos polidos (com brilho).

O uso de máquinas hidrojato (lavadoras de alta pressão) não removem as sujidades de pisos, paredes e fachadas sem o uso combinado de produtos de limpeza. Algumas vezes é necessário também o uso de vassouras para remove-la por completo.

01.3 Limpeza pós obra

A limpeza pós obra deve ser feita com extremo cuidado, pois podem existir materiais abrasivos aderidos à superfície.

1. Remover os resíduos soltos com vassoura ou aspirador;
2. Limpar a superfície com uma esponja ou pano de algodão umedecido em água limpa;

Não utilizar cerdas de aço ou qualquer outro metal (como esponjas de aço). Elas podem riscar, danificar e retirar o brilho do Porcelanato ou do esmalte do revestimento.

3. Utilizar, se necessário, detergentes neutros;
4. Concluir a limpeza com água em abundância e pano limpo e seco.

Caso não ocorra a remoção completa dos resíduos com água e detergente, sugere-se:

1. Espalhar sobre a superfície Clean Max Multipisos® Portokoll, diluído na proporção indicada na embalagem do produto. Não aplique o limpador diretamente sobre o piso para posteriormente adicionar água. Sempre efetue a diluição em um balde para posteriormente aplicar no revestimento.
2. Deixar a mistura agir por 15 minutos sobre o revestimento;
3. Esfregar a superfície com vassoura ou escova de cerdas macias;
4. Enxaguar o piso de modo a retirar completamente a solução e os resíduos. A remoção total da mistura (solução + sujeira) dentro do tempo estipulado é fundamental, pois se ela secar sobre o revestimento poderá formar uma película de difícil remoção;
5. Concluir a limpeza com um pano limpo e seco.

01.4 Produtos não recomendados

A utilização de produtos impróprios de limpeza irá danificar seu porcelanato. Porcelanatos polidos são mais delicados e exigem uma atenção maior.

Não usar produtos que possuam ácido fluorídrico e muriático, flúor e seus derivados. Estes componentes são encontrados nos produtos Semorin, Limpa Alumínio, Brilhol, Limpa Pedra, Xampu de Pedras, Limpa Vidros e outros.

Produtos que possuem hidróxidos (potássio, sódio, etc.) em alta concentração podem causar alterações no brilho superficial de porcelanatos polidos se expostos por mais de 10 minutos.



Não utilizar ceras ou impermeabilizantes sobre o revestimento sem indicação e acompanhamento profissional.

Cuidado ao limpar móveis, vidros e eletrodomésticos, pois os respingos dos produtos de limpeza poderão manchar seu porcelanato. Apoie o balde sobre um saco plástico e passe um pano úmido no piso logo que constate respingos.

01.5 Tabela de manutenção periódica

A durabilidade do sistema será função também das ações pontuais de manutenção, como substituição programada de elementos, inspeções e reparos.

As tabelas a seguir indicam a periodicidade de tais ações de forma a possibilitar o atingimento real da vida útil de projeto.

Estas ações devem ser executadas por empresas especializadas e seus profissionais habilitados conforme descrito na NBR 15.575-1:2013. Toda manutenção deve ser documentada para comprovação futura, e a guarda destas informações é de responsabilidade do usuário final, também conforme estabelecido em norma.

Tabela de manutenções OBRIGATÓRIAS de revestimento cerâmico de Pisos e Paredes

Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Aplicação de ceras	---	---	Não aplicar ceras em revestimentos cerâmicos
Limpeza do capacho ou tapete	imediate	Semanal	Elemento de proteção contra riscos e desgaste superficial especificados em projeto, exemplo: Entrada de hall, cozinha, banheiro, etc.
Limpeza com produtos leves	imediate	Semanal	Pano úmido ou com detergente neutro conforme a necessidade
Inspeção de trincas nos rejuntas	imediate	A cada 1 ano	Inspeccionar e corrigir trincas em rejuntas, procedendo com a remoção e reaplicação do mesmo.
Inspeção de trincas em cerâmicas	imediate	A cada 1 ano	Inspeccionar e corrigir trincas nas placas de revestimento, procedendo com a substituição das mesmas por outras da reserva técnica, evitando-se assim variações de tonalidade.
Inspeção de som cavo (som de oco)	imediate	A cada 1 ano	Substituir placas que apresentem som de oco
Inspeção de juntas de dilatação	imediate	A cada 1 ano	Antes da limpeza pesada, inspeccionar e trocar se necessário o elemento de vedação de juntas de dilatação de pisos (silicone, mastique, EPDM ou equivalente). Usualmente juntas de silicone duram entre 5 e 10 anos e juntas de EPDM entre 10 e 20 anos.
Avaliação de atrito em áreas molhadas comuns	no quinto ano	A cada 5 anos	O tráfego de veículos, equipamentos e pessoas pode causar efeito de “polimento”, diminuindo o coeficiente de atrito de qualquer tipo de revestimento (cerâmico, cimentício, vinílico, etc.) a valores abaixo de 0,4. Medir tal coeficiente com equipamento Tortus conforme NBR 15.575-3 nos pontos de concentração de tráfego, substituindo placas que estejam escorregadias (polidas pelo tráfego)
Avaliação de atrito em áreas molhadas privadas	no décimo quinto	A cada 15 anos	

Tabela de manutenções OPCIONAIS de revestimento cerâmico de Pisos e Paredes

Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Inspeção de manchas	imediate	A cada 6 meses	Substituir placas manchadas se desejável utilizando placas da reserva técnica para evitar variações de tonalidade.
Limpeza de rejuntas	imediate	A cada 1 ano	Pode ser utilizado hidrojato não pontual, em leque, a distância de 30cm, de até 2.000 bar para limpeza de rejuntas. Utilizar detergente neutro ou cloro diluído para ajudar na limpeza. Para ambientes em que o uso do hidrojato não é possível, utilizar produtos de limpeza pós obra específicos para cerâmicas ou porcelanatos aqui descritos.
Limpeza com produtos pesados	imediate	A cada 1 ano	Produtos de limpeza pós obra específicos para cerâmicas ou porcelanatos aqui descritos.
Inspeção de polimento de porcelanatos técnicos	no quinto ano	A cada 5 anos	O brilho de porcelanatos técnicos polidos pode se perder com o tráfego. Avaliar necessidade, viabilidade e consequências de se repolir todo o ambiente.
Inspeção de polimento de porcelanatos esmaltados ou cerâmicas brilhantes	no quinto ano	A cada 5 anos	O brilho de revestimentos brilhantes esmaltados pode se perder com o tráfego. Esse tipo de revestimento não permite ser repolido e se desejável, deve ser substituído.
Final de vida útil dos revestimentos	No décimo terceiro ano	A cada 13 anos	Os revestimentos de pisos e paredes brasileiros são projetados para vida útil mínima de 13 anos conforme estabelecido na NBR 15.575-1. Após este tempo, os custos de manutenção podem passar a ser demasiadamente elevados, justificando a troca do revestimento. Em muitos casos esse tempo é estendido para dezenas de anos, conforme boas condições de uso e manutenção.

Tabela de manutenções OBRIGATÓRIAS de revestimento cerâmico de Fachadas

Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Inspeção de trincas em cerâmicas e rejuntas	no segundo ano	A cada 2 anos, antes da lavagem da fachada	Inspeccionar e corrigir trincas no revestimento, procedendo com a remoção e reaplicação do mesmo. Avaliar a extensão das trincas quanto à possibilidade da estrutura de base estar comprometida, neste caso solicitar avaliação de profissional habilitado.
Inspeção de som cavo (som de oco)	no segundo ano	A cada 2 anos, antes da lavagem da fachada	Substituir placas que apresentem som de oco
Limpeza de fachadas	no segundo ano	A cada 2 anos	Lavar a fachada com hidrojato de até 2.000 bar (em leque). Utilizar detergente neutro para ajudar na limpeza. Não utilizar cloro ou outros produtos químicos.
Inspeção de juntas de dilatação	no segundo ano	A cada 2 anos	Inspeccionar e trocar se necessário o elemento de vedação de juntas de dilatação de pisos (silicone, mastique, EPDM ou equivalente). Usualmente juntas de silicone duram entre 5 e 10 anos e juntas de EPDM entre 10 e 20 anos.

Tabela de manutenções OPCIONAIS de revestimento cerâmico de Fachadas

Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Inspeção de manchas	no segundo ano	A cada 2 anos, antes da lavagem da fachada	Substituir placas manchadas se desejável utilizando placas da reserva técnica para evitar variações de tonalidade.
Final de vida útil dos revestimentos	No vigésimo ano	A cada 20 anos	Os revestimentos de fachadas brasileiros são projetados para vida útil mínima de 20 anos conforme estabelecido na NBR 15.575-1. Após este tempo, os custos de manutenção podem passar a ser demasiadamente elevados, justificando a troca do revestimento. Em muitos casos esse tempo é estendido para dezenas de anos, conforme boas condições de uso e manutenção.

02 Documentos Complementares

A Portobello se reserva no direito de alterar o conteúdo dos textos citados a qualquer momento e sem informação prévia, portanto toda a documentação citada deverá ser mantida sob a guarda do cliente conforme estabelecido na NBR 15.575-1

- Manual técnico de atendimento à NBR 15.575
- Manual técnico de instalação (específico para cada tipologia de produto)
- Certificado de produto ou ficha técnica de produto (individual para cada produto)
- Certificado de garantia geral de produtos Portobello
- Especificador virtual on-line: especificadorvirtual.portobello.com.br