



MANUAL TÉCNICO

Limpieza y Mantenimiento de Revestimientos Cerámicos

Portobello Grupo

Limpieza y Mantenimiento	3
Limpieza normal del día a día	4
Tabla de Limpieza de Suciedades Específicas	5
Limpieza final de obra	8
Productos no recomendados	9
Tabla de mantenimiento periódico	10
OBLIGATORIOS de revestimientos cerámicos de pisos y paredes	11
OPCIONALES de revestimientos cerámicos de pisos y paredes	13
OBLIGATORIOS de revestimientos cerámicos de fachadas de	15
OPCIONALES de revestimientos cerámicos de fachadas	16
Documentos Complementarios	17

Limpieza y Mantenimiento

Los temas tratados en el presente capítulo deben transmitirse de alguna manera al usuario final. Recomendamos incluir los textos en el manual del usuario y en el manual del administrador. Por norma, el mantenimiento apropiado realizado por un profesional habilitado es responsabilidad del usuario, siempre que este haya sido informado de sus obligaciones.

La falta o falla en el mantenimiento reducirá la vida útil del revestimiento, por lo que esta puede reducirse con respecto a la vida útil mínima del proyecto.

1. Limpieza normal del día a día

El producto indicado para la limpieza del día a día de revestimientos cerámicos es el detergente neutro.

Todos los productos deben diluirse en agua, utilizarse en sus versiones neutras y aplicarse con un paño humedecido en esta solución. Siga las instrucciones de uso de cada producto de limpieza.

Una vez realizados estos procedimientos, pase solo agua limpia y seque el piso. Si sigue habiendo suciedad en el producto, deje actuar la solución de detergente en el piso durante unos minutos y luego refriegue con un cepillo o escoba de cerdas blandas.

No utilice esponjas de acero o productos similares.

Enjuague bien solo con agua limpia y seque con un paño limpio. El uso de agua tibia o caliente facilita la limpieza de su porcelanato.

Los productos con un coeficiente de fricción superior o igual a 0,6 (EXT, Super EXT y Rampa) presentan mayor dificultad de limpieza. Es importante destacar que no se pueden limpiar estos productos con un paño húmedo. Deben limpiarse con una escoba, detergente neutro y agua.

2. Tabla de Limpieza de Suciedades Específicas

Para elegir el mejor producto de limpieza para suciedades específicas, utilice como referencia la Tabla 01 que se encuentra a continuación y siga las instrucciones de los fabricantes respecto de la dilución y el enjuague:

TIPO DE SUCIEDAD	TIPO DE PRODUCTO DE LIMPIEZA	PRODUCTOS COMERCIALES
Grasa o aceite	Detergente en polvo ligeramente abrasivo y detergente alcalino	Limpiador cremoso (CIF o Radium) y Veja Cloro Activo
Pintura	Disolvente orgánico o detergente ácido	Thinner, aguarrás (excepto en piezas especiales y zócalos)
Herrumbre	Producto específico para eliminar el óxido de revestimientos cerámicos	Tira Ferrugem Manchester o RustOut de PisoClean
Residuos de cal y cemento	Detergente ácido	Clean Max Multipiso o Hidrorepel Removedor Remofácil Ácido Manchester

TIPO DE SUCIEDAD	TIPO DE PRODUCTO DE LIMPIEZA	PRODUCTOS COMERCIALES
Cerveza, vino, café y gaseosa	Solución de hipoclorito de sodio o detergente alcalino	Lejía o Veja Cloro Activo
Caucho de neumático	Detergente en polvo ligeramente abrasivo	Limpiador cremoso (CIF o Radium) o limpiador en polvo
Jugos de fruta	Solución de hipoclorito de sodio y detergente alcalino	Lejía o Veja Cloro Activo
Fibras de colores	Disolvente orgánico	Alcohol 92,8 %, thinner o acetona
Lápiz	Detergente en polvo ligeramente abrasivo	Limpiador cremoso (CIF o Radium) o goma
Crayón	Detergente en polvo ligeramente abrasivo	Limpiador cremoso (CIF o Radium)

Tabla 01 – Suciedades y productos de limpieza que pueden utilizarse.

Para suciedades específicas que no se encuentran en este listado, consulte al SAC Portobello a través del número 0800 648 2002.



ATENCIÓN

Cuanto más antigua sea la mancha, más difícil será de eliminar, por lo tanto, el tiempo de exposición del agente de limpieza será mayor.

Todos los agentes manchantes deben diluirse con agua directamente sobre la mancha.

El producto Clean Max Multipiso puede utilizarse tanto en productos con esmalte en la superficie como en porcelanatos pulidos (con brillo).

El uso de hidrolavadoras (lavadoras a alta presión) no elimina las suciedades de pisos, paredes y fachadas si no se combina con el uso de productos de limpieza. A veces es necesario utilizar también escobas para eliminarlas por completo.

3. Limpieza final de obra

La limpieza final de obra debe realizarse con extremo cuidado, ya que pueden existir materiales abrasivos adheridos a la superficie.

1. Eliminar los residuos sueltos con una escoba o aspiradora;
2. Limpiar la superficie con una esponja o paño de algodón humedecido en agua limpia;

No utilizar cerdas de acero o cualquier otro metal, como esponjas de acero, por ejemplo. Pueden raspar, dañar y quitar el brillo del porcelanato o del esmalte del revestimiento.

3. Utilizar, de ser necesario, detergentes neutros;
4. Finalizar la limpieza con abundante agua y un paño limpio y seco

En caso de que los residuos no se eliminen por completo con agua y detergente, se recomienda:

1. Esparcir limpiador cremoso diluido en agua sobre la superficie con una escoba de cerdas blandas.
2. Dejar actuar la mezcla durante 15 minutos sobre el revestimiento;
3. Refregar la superficie con una escoba o un cepillo de cerdas blandas;
4. Enjuagar el piso para eliminar por completo la solución y los residuos. Es fundamental eliminar por completo la mezcla (solución + suciedad) dentro del tiempo estipulado, ya que si se seca sobre el revestimiento podrá formar una película difícil de eliminar.
5. Finalizar la limpieza con un paño limpio y seco.

En caso de que los residuos no se eliminen por completo con agua y limpiador cremoso, se recomienda:

1. Esparcir sobre la superficie Clean Max Multipisos® Portokoll o Hidrorepel Removedor Remofácil Ácido de Manchester, diluido en la proporción indicada en el envase del producto. No aplique el limpiador directamente sobre el piso para posteriormente añadir agua. Realice siempre la dilución en un balde para luego aplicarla en el revestimiento.
2. Dejar actuar la mezcla durante 15 minutos sobre el revestimiento;
3. Refregar la superficie con una escoba o un cepillo de cerdas blandas;
4. Enjuagar el piso para eliminar por completo la solución y los residuos. Es fundamental eliminar por completo la mezcla (solución + suciedad) dentro del tiempo estipulado, ya que si se seca sobre el revestimiento podrá formar una película difícil de eliminar.
5. Finalizar la limpieza con un paño limpio y seco.

4. Productos no recomendados

El uso de productos de limpieza inadecuados dañará su porcelanato. Los porcelanatos pulidos son más delicados y exigen un mayor cuidado.



No utilizar productos que posean ácido fluorhídrico o muriático, flúor y sus derivados. Estos componentes se encuentran en los productos Semorin, Limpa Alumínio, Brillhol, Limpa Pedra, Xampu de Pedras, Limpa Vidros y otros.

Los productos que poseen hidróxidos (potasio, sodio, etc.) en alta concentración pueden causar alteraciones en el brillo superficial de los porcelanatos pulidos si se exponen durante más de 10 minutos.

No utilizar ceras o impermeabilizantes sobre el revestimiento sin indicación y seguimiento profesional.

Tenga cuidado al limpiar muebles, vidrios y electrodomésticos, ya que las salpicaduras de los productos de limpieza podrán manchar su porcelanato.

5. Tabla de mantenimiento periódico

La durabilidad del sistema también dependerá de las acciones puntuales de mantenimiento, como el remplazo programado de elementos, inspecciones y reparaciones.

Las siguientes tablas indican la periodicidad de dichas acciones para poder alcanzar la vida útil real del diseño.

Estas acciones deben ser ejecutadas por empresas especializadas y sus profesionales habilitados, de acuerdo con lo descrito en la norma NBR 15.575-1:2013. Todos los mantenimientos deben documentarse para su verificación en el futuro y la conservación de esta información es responsabilidad del usuario final, también de acuerdo a lo establecido en la norma.

5.1 Tabla de mantenimientos OBLIGATORIOS de revestimientos cerámicos de pisos y paredes

Mantenimiento	Primera acción	Periodicidad	Descripción
Aplicación de ceras	---	---	No aplicar ceras en revestimientos cerámicos.
Limpieza de la alfombra o tapete	inmediata	Semanal	Elemento de protección contra riesgos y desgaste superficial especificados en el diseño, por ejemplo: Entrada de hall, cocina, baño, etc.
Limpieza con productos suaves	inmediata	Semanal	Paño húmedo o con detergente neutro, según sea necesario.
Inspección de grietas en las juntas	inmediata	Cada 1 año	Inspeccionar y arreglar las grietas en las juntas, para ello, eliminarlas y volver a aplicarlas.
Inspección de grietas en cerámicos	inmediata	Cada 1 año	Inspeccionar y arreglar las grietas en las placas de revestimiento, para ello, remplazarlas por otras de la reserva técnica para evitar las variaciones de tonalidad.

Mantenimiento	Primera acción	Periodicidad	Descripción
Inspección se sonido hueco	inmediata	Cada 1 año	Reemplazar las placas que presenten sonido hueco.
Inspección de las juntas de dilatación	inmediata	Cada 1 año	Antes de la limpieza pesada, inspeccionar y reemplazar, de ser necesario, el elemento de sellado de juntas de dilatación de pisos (silicona, masilla, EPDM o equivalente). Normalmente, las juntas de silicona duran de 5 a 10 años y las juntas de EPDM, de 10 a 20 años.
Evaluación de fricción en áreas mojadas comunes	en el quinto año	Cada 5 años	La circulación de vehículos, equipos y personas puede causar un efecto de “pulido”, lo cual reduce el coeficiente de fricción de cualquier tipo de revestimiento (cerámico, cementicio, vinílico, etc.) a valores inferiores a 0,4. Medir dicho coeficiente con un equipo Tortus, de acuerdo con la NBR 15.575-3, en los puntos de concentración de circulación y reemplazar las placas que sean resbaladizas (pulidas por la circulación)
Evaluación de fricción en áreas mojadas privadas	en el décimo año	Cada 10 años	La circulación de vehículos, equipos y personas puede causar un efecto de “pulido”, lo cual reduce el coeficiente de fricción de cualquier tipo de revestimiento (cerámico, cementicio, vinílico, etc.) a valores inferiores a 0,4. Medir dicho coeficiente con un equipo Tortus, de acuerdo con la NBR 15.575-3, en los puntos de concentración de circulación y reemplazar las placas que sean resbaladizas (pulidas por la circulación)

Tabla 02 - mantenimientos OBLIGATORIOS de revestimientos cerámicos de pisos y paredes

5.1 Tabla de mantenimientos OPCIONALES de revestimientos cerámicos de pisos y paredes

Mantenimiento	Primera acción	Periodicidad	Descripción
Inspección de manchas	inmediata	Cada 6 meses	Reemplazar las placas manchadas preferentemente con placas de reserva técnica para evitar las variaciones de tonalidad.
Limpieza de juntas	inmediata	Cada 1 año	Puede utilizar un chorro de agua no puntual, en abanico, a una distancia de 30 cm, de hasta 2000 bar para limpiar juntas. Utilizar detergente neutro o cloro diluido para ayudar en la limpieza. Para ambientes en los cuales no se puede utilizar un chorro de agua, utilizar los productos de limpieza final de obra específicos para cerámicos o porcelanatos aquí descritos.
Limpieza con productos pesados	inmediata	Cada 1 año	Productos de limpieza final de obra específicos para cerámicos o porcelanatos aquí descritos.
Inspección de pulido de porcelanatos técnicos	en el quinto año	Cada 5 años	El brillo de porcelanatos técnicos pulidos puede perderse con la circulación. Evaluar la necesidad, la viabilidad y las consecuencias de volver a pulir todo el ambiente.
Inspección de pulido de porcelanatos esmaltados o cerámicos brillantes	en el quinto año	Cada 5 años	El brillo de los revestimientos brillantes esmaltados puede perderse con la circulación. Este tipo de revestimiento no permite que se vuelva a pulir y, de preferencia, debe reemplazarse.

Manutenção	Primeira ação	Periodicidade	Descrição
Fin de la vida útil de los revestimientos	En el decimotercer año	Cada 13 años	Los revestimientos de pisos y paredes brasileños están diseñados para contar con una vida útil mínima de 13 años, de acuerdo con lo establecido en la NBR 15.575-1. Una vez transcurrido este tiempo, los costos de mantenimiento pueden llegar a ser demasiado elevados, lo cual justifica el remplazo del revestimiento. En muchos casos, este periodo se extiende a decenas de años, en función de las buenas condiciones de uso y mantenimiento.

Tabla 03 – mantenimientos OPCIONALES de revestimientos cerámicos de pisos y paredes

5.3 Tabla de mantenimientos OBLIGATORIOS de revestimientos cerámicos de fachadas

Mantenimiento	Primera acción	Periodicidad	Descripción
Inspección de grietas en cerámicos y juntas	en el segundo año	Cada 2 años, antes de lavar la fachada	Inspeccionar y arreglar las grietas en el revestimiento, para ello, eliminarlo y volver a aplicarlo. Evaluar la extensión de las grietas para determinar si la estructura de base está comprometida. De ser así, solicitar una evaluación de un profesional habilitado.
Inspección se sonido hueco	en el segundo año	Cada 2 años, antes de lavar la fachada	Reemplazar las placas que presenten sonido hueco.
Limpieza de fachadas	en el segundo año	Cada 2 años	Lavar la fachada con chorro de agua de hasta 2000 bar (en abanico). Utilizar detergente neutro para ayudar en la limpieza. No utilizar cloro ni otros productos químicos.
Inspección de las juntas de dilatación	en el segundo año	Cada 2 años	Inspeccionar y reemplazar, de ser necesario, el elemento de sellado de juntas de dilatación de pisos (silicona, masilla, EPDM o equivalente). Normalmente, las juntas de silicona duran de 5 a 10 años y las juntas de EPDM, de 10 a 20 años.

Tabla 04 – mantenimientos OBLIGATORIOS de revestimientos cerámicos de fachadas

5.4 Tabla de mantenimientos OPCIONALES de revestimientos cerámicos de fachadas

Mantenimiento	Primera acción	Periodicidad	Descripción
Inspección de manchas	en el segundo año	Cada 2 años, antes de lavar la fachada	Reemplazar las placas manchadas preferentemente con placas de reserva técnica para evitar las variaciones de tonalidad.
Fin de la vida útil de los revestimientos	En el vigésimo año	Cada 20 años	Los revestimientos de fachadas brasileños están diseñados para contar con una vida útil mínima de 20 años, de acuerdo con lo establecido en la NBR 15.575-1. Una vez transcurrido este tiempo, los costos de mantenimiento pueden llegar a ser demasiado elevados, lo cual justifica el replazo del revestimiento. En muchos casos, este periodo se extiende a decenas de años, en función de las buenas condiciones de uso y mantenimiento.

Tabla 05 – mantenimientos OPCIONALES de revestimientos cerámicos de fachadas

Documentos Complementarios

Portobello se reserva el derecho a modificar el contenido de los textos mencionados en cualquier momento y sin previo aviso, por lo tanto, el cliente deberá conservar toda la documentación mencionada de acuerdo con lo establecido en la norma NBR 15.575-1

- Manual técnico de cumplimiento de la NBR 15.575
- Manual técnico de instalación (específico para cada tipología de producto)
- Certificado de producto o ficha técnica de producto (individual para cada producto)
- Certificado de garantía general de productos Portobello
- Especificador virtual en línea: especificadorvirtual.portobello.com.br



Portobello Grupo