

ATENÇÃO

O empreendimento foi executado em alvenaria estrutural, portanto, são proibidas alterações e reformas nos apartamento que envolvam a remoção, modificação ou aberturas de vãos nas alvenarias e rasgos nas paredes para quaisquer finalidades.

CONJUNTO HABITACIONAL CARAPICUÍBA "N"

R. Adamantina, 472 - Conj. Hab. Pres. Castelo Branco
Carapicuíba - SP,
CEP: 06328-090

PARABÉNS!

Você está recebendo as chaves de um imóvel onde todos os detalhes foram cuidadosamente observados para proporcionar conforto e satisfação durante o seu uso.

Este guia foi elaborado com o objetivo de orientá-lo na correta operação, utilização e manutenção do imóvel, na certeza de assegurar a qualidade e satisfação.

A leitura atenta e integral deste documento é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel.

Agradecemos a confiança em nossa empresa e colocamo-nos a sua disposição sempre que necessário.

Atenciosamente,

Guia desenvolvido por:



ÍNDICE

INTRODUÇÃO AO GUIA	5
O CONDOMÍNIO EM FUNCIONAMENTO	6
LIGAÇÕES: ÁGUA, LUZ E TELEFONE.....	7
ÁGUA.....	7
ENERGIA ELÉTRICA.....	7
GÁS	7
TELEFONE E TELEVISÃO.....	7
MUDANÇAS	8
REFORMAS - NORMA ABNT NBR 16280.....	9
DECORAÇÃO.....	11
GESTÃO E MANUTENÇÃO.....	14
DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO - NBR 15575	17
UTILIZAÇÃO DO GUIA	20
ALVENARIA ESTRUTURAL.....	21
ESQUADRIAS - MADEIRA.....	24
ESQUADRIAS - FERRO/AÇO.....	26
ESQUADRIAS - ALUMÍNIO	28
VIDROS	31
IMPERMEABILIZAÇÃO.....	33
REVESTIMENTOS	36
CERÂMICAS.....	36
REJUNTE	38
PINTURA.....	40
FORRO DE GESSO.....	42
REVESTIMENTO EXTERNO (FACHADA)	44

ÍNDICE

ARDÓSIA	47
HIDRÁULICA	49
INSTALAÇÕES DE GÁS	58
ELÉTRICA	61
TELECOMUNICAÇÕES	67
ELEVADORES.....	69
COMBATE À INCÊNDIO	71
INFORMATIVOS	74
O MEIO AMBIENTE.....	74
ACABAMENTOS	76
FORNECEDORES E PROJETISTAS	78
GARANTIA E ASSISTÊNCIA.....	81
GLOSSÁRIO	92
ANEXOS	106

INTRODUÇÃO AO GUIA

A preservação dos materiais e serviços empregados em seu apartamento, resulta da manutenção e uso adequado de seus equipamentos e componentes, **portanto leia com atenção este guia e consulte-o sempre que for necessário.**

Todas as informações descritas aqui referem-se à construção de sua unidade, como as definições técnicas, manutenções para o uso o adequado dos materiais e equipamentos utilizados.


A vida útil dos materiais empregados na construção de seu apartamento depende da correta utilização pelo condômino, conservando o imóvel de acordo com as recomendações da construtora ou fabricante, para usufruir da garantia oferecida.

O descumprimento das informações que constam neste guia, pode acarretar na perda de garantia, conforme capítulo "Garantias", então, é muito importante que o condômino leia as instruções com atenção. **A não observância das informações prestadas poderá caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a construtora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade.**

Responsabilidades do proprietário

A manutenção fica sob a responsabilidade do proprietário, assim que as chaves estejam à sua disposição. A não observância das manutenções necessárias pode afetar a segurança da construção e de todos os usuários do edifício, portanto, o proprietário é responsável:

- Pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes, observando o estabelecido no guia do imóvel e as normas técnicas aplicáveis;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- Pela conservação das partes comuns do edifício;
- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- Pela segurança patrimonial de todos;
- Pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;
- Pelo arquivamento dos documentos do imóvel, bem como o guia do proprietário entregue pela construtora;
- Pela guarda de documentos legais e fiscais durante os prazos legais;
- Pelo repasse deste Guia, ou de cópia, ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores.



TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE GUIA SÃO VÁLIDAS SOMENTE NAS CONDIÇÕES ORIGINAIS DE ENTREGA DO IMÓVEL PELA CONSTRUTORA. O DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO SÓ É GARANTIDO DENTRO DAS CONDIÇÕES DE USO E MANUTENÇÃO SOLICITADAS.

Obs: O material deste guia baseia-se em informações disponíveis no período de sua execução, portanto podem ocorrer atualizações, revisões ou melhorias.



O CONDOMÍNIO EM FUNCIONAMENTO

A palavra Condomínio constitui posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas a um bem, ou seja, o domínio compartilhado de localidades. O condomínio é composto por unidades autônomas (os apartamentos), que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

Como exemplos de áreas e bens comuns, podemos citar os corredores, escadarias, áreas de circulação e de lazer, portaria, elevadores, equipamentos de combate a incêndio, reservatórios, bombas d'água, prumadas de água, esgoto e gás, condutores de águas pluviais, tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Para uma convivência agradável entre os usuários de um edifício, é preciso somar esforços em busca da compreensão e da colaboração. Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regimento interno, que regerá a convivência diária. Todos, adquirentes, moradores, locatários e funcionários devem cumprir a convenção de condomínio para que haja um bom convívio.

O inquilino ou locatário, assim como seus funcionários, são obrigados a terem conhecimento e cumprir a convenção e os regimentos internos, devendo tais obrigações constarem expressamente nos contratos de locação, sob todos os aspectos. O inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.

É muito importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º da Lei N.º 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

Atualmente há uma série de leis que os condomínios devem respeitar, dentre as quais a Constituição, o Código Civil Brasileiro (Lei 4.591, de dezembro de 1964), leis e decretos estaduais e municipais, regulamentos e decisões assembleares.

FIQUE LIGADO !

PARA UM BOM CONVÍVIO:

- CONHEÇA BEM AS REGRAS QUE REGEM O CONDOMÍNIO
- FREQUENTE SEMPRE AS REUNIÕES DO CONDOMÍNIO
- RESPEITE OS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO E O TRABALHO QUE ELABORAM
- RESPEITE O SILÊNCIO, CONFORME O REGIMENTO INTERNO

LIGAÇÕES: ÁGUA, LUZ E TELEFONE

Quando estiver com as chaves em sua posse, verifique com as concessionárias os pedidos de ligações individuais. Geralmente as solicitações necessitam de documentações pessoais e podem levar certo tempo para serem executadas.



ÁGUA

O fornecimento de água e as instalações sanitárias já foram entregues em funcionamento. Foram instalados os hidrômetros para futura individualização.

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP

Telefone: 195 (emergência) ou 0800 011 9911 (atendimento ao cliente).

Site: www.sabesp.com.br



ENERGIA ELÉTRICA

Solicite a ligação à **ENEL**. Você deve informar nome, CPF, RG e endereço do condomínio.

Enel

Telefone: 0800 72 72 120

Site: <https://www.enel.com.br/pt-saopaulo.html>

Agência Virtual: <https://www.enel.com.br/pt-saopaulo/servico/social-login.html>



GÁS

O gás utilizado no condomínio é o gás GLP, fornecido através de um contrato de comodato a ser definido pelo condomínio.



TELEFONE E TELEVISÃO

A solicitação para transferência ou instalação da linha telefônica/TV deverá ser feita à operadora disponível ou de sua preferência. Seus documentos serão necessários, portanto, tenha-os em mãos na hora da solicitação.



MUDANÇAS

Quando for realizar sua mudança, planeje-se, respeitando o Regulamento Interno do Condomínio verificando a forma de transporte dos móveis e objetos, considerando as dimensões e a capacidade dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos das portas.



Consulte o capítulo “Elevadores” neste guia para verificar a capacidade de carga e também a sua dimensão. Para o início da mudança ou transporte de qualquer equipamento ou móvel é necessária a utilização de capa na cabine dos elevadores. Portanto, comunique com antecedência sua mudança e, caso necessite, busque auxílio com a administração do condomínio. Caso o peso dos móveis e objetos ultrapassem a capacidade de carga do elevador, utilize a escada.

A instalação de móveis e demais objetos também deverão respeitar os limites de carga das lajes dos apartamentos. Esta informação você pode consultar no capítulo “Estrutura”.





REFORMAS - NORMA ABNT NBR 16280

Reforma é todo tipo de alteração nas condições da edificação existente, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança.

Todas as obras ou reformas em qualquer sistema do seu apartamento ou do edifício devem ser registradas, documentadas e comunicadas ao responsável legal da edificação antes de seu início. Devem seguir também a norma ABNT NBR 16280/2015 (Reformas em Edificações) atendendo a um plano de diretrizes ou cronograma elaborado por um profissional habilitado, sendo autorizado, pelo responsável da edificação (síndico).

Os serviços de reforma e manutenção devem ser executados por empresas capacitadas, especializadas e responsáveis habilitados (arquitetos ou engenheiros) seguindo as condições de projeto e características técnicas do edifício, sem colocar em risco a segurança e a longevidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do edifício.

É necessária a contratação de empresas ou profissionais com registro nos conselhos de engenharia (CREA) ou arquitetura (CAU). O engenheiro deve emitir uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), ou o arquiteto um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), que deverá ser exigido pelo proprietário. Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, a construtora ou projetista.

Adequações de qualquer tipo na unidade sem o acompanhamento técnico, geram riscos aos usuários e moradores e podem danificar os sistemas de toda a edificação, comprometendo o desempenho destes em consequência de obras realizadas em outros locais da edificação.

Quais são as obras que precisam de ART ou RRT ?

- Alterações na capacidade de carga dos chuveiros elétricos entregue pela construtora;
- Envidraçamento ou fechamento de varandas/sacadas;
- Remoção ou instalação de portas;
- Serviços que alterem a parte elétrica do apartamento;
- Alterações nas instalações de gás;
- Mudanças na estrutura da unidade;
- Remoção de revestimentos;
- Instalação de sancas ou forro de gesso com novos pontos de iluminação;
- Uso de ferramentas de alto impacto, como marretas, por exemplo.

Quais são as obras que NÃO precisam de ART ou RRT ?

- Pintura de paredes;
- Reparos pequenos, hidráulicos ou elétricos e que não afetem a estrutura do condomínio;
- Aplicação de redes de proteção;
- Pequenos reparos no gesso que não incluam novos pontos de iluminação.

Para aumentar a segurança, durabilidade e desempenho das edificações, foi criada a norma ABNT NBR 16280, determinando que sejam cumpridos os seguintes itens durante as reformas e obras:

- Preservação dos sistemas de segurança existentes;
- Apresentação do projeto contendo toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da construção e do seu entorno, para análise de um responsável técnico designado pelo responsável legal (síndico) ou administradora;
- Meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;
- Descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização das obras e sua forma de comunicação;
- Quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes e pelo condomínio, exigidos para sua execução;
- Definição dos responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo;
- Previsão de recursos para o planejamento da reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou minimizar os riscos;
- Garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra.

Responsabilidades na execução de reformas

Abaixo, listaremos as principais responsabilidades a serem cumpridas pelo proprietário, síndico ou responsável legal da edificação, durante os processos da obra/reforma:

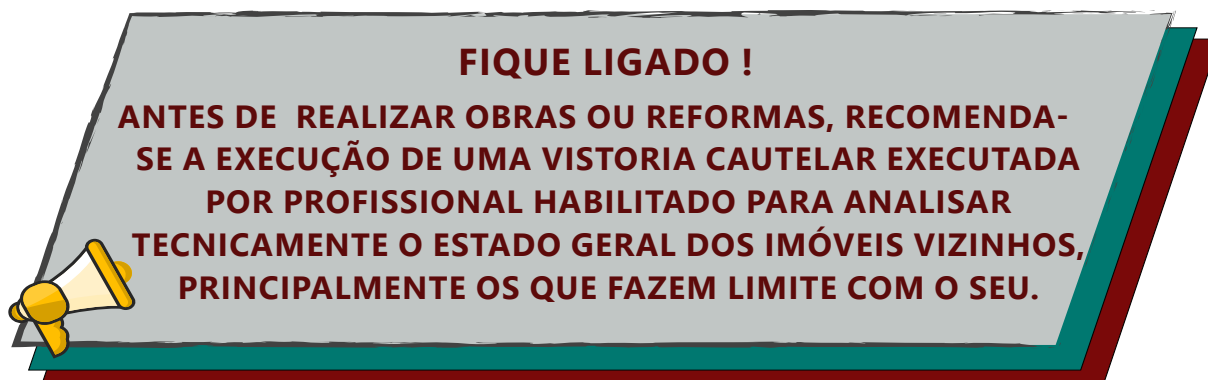
Proprietário/Condômino:

- O proprietário deve contratar profissional habilitado que deverá assumir a responsabilidade técnica pelas obras e cumprir o Plano de Reforma, e todas as normas internas, que interfiram na segurança da edificação, pessoas e sistemas;
- Antes do início da obra, encaminhar para o síndico ou responsável legal pela edificação, o plano de reforma e as documentações necessárias, que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas;
- Cuidar para que a reforma seja executada dentro das referências de segurança e que atenda a todas as normas regulamentares;
- Atualizar o Guia do imóvel, nos pontos em que as reformas interferem, conforme os termos da norma ABNT NBR 14037.

Síndico ou Responsável legal da edificação:

- Receber as documentações do Plano de Reforma com a constituição de profissional habilitado;
- Autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma na edificação, somente após o atendimento a todos os requisitos do Plano de Reforma;
- Requerer a necessária atualização do Guia do Proprietário, observadas as normas pertinentes vigentes;
- Comunicar entre os demais usuários sobre as obras de reforma que estiverem aprovadas na edificação, disponibilizando o regulamento interno, quando houver;

- Durante a obra, tomar as ações necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno e seus usuários;
- Ao encerrar a obra, receber o Termo de Encerramento da Reforma conforme o plano aprovado elaborado pelo profissional habilitado, e o guia atualizado, conforme a norma ABNT NBR 14037;
- Arquivar toda a documentação da reforma, incluindo o Termo de Encerramento citado acima.



ATENÇÃO

NUNCA remova ou modifique as paredes estruturais ou paredes de concreto, nem sequer abra vãos (ainda que pequenos, como nichos em banheiros) ou permita que terceiros o façam. Não é permitida também a abertura de rasgos para embutir tubulações ou eletrodutos, isso equivaleria a remover um pilar ou uma viga de concreto, o que afetaria a estabilidade de toda a edificação.

As prumadas de elétrica, hidráulica e gás também devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

A construtora não fornecerá garantia nos itens que forem reformados/alterados pelo proprietário/condômino.



DECORAÇÃO

Móveis

Quando mobiliar seu apartamento, verifique as dimensões dos ambientes, para evitar surpresas com o tamanho dos móveis e/ou equipamentos. Verifique também a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores e, caso necessário, consulte um especialista. Ele pode auxiliar com ideias de disposição e melhor aproveitamento dos ambientes.

Na área de serviço, ao instalar o armário/gabinete que esconda medidor, registro ou ponto de gás, o móvel instalado deve possuir ventilação permanente. Não se deve isolar o registro, o mesmo deve ficar acessível.

Acessórios

Para fixação de elementos que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Observe se há passagem de tubulações hidráulicas e de gás, conforme o projeto de instalações hidráulicas;
- Evite perfurações próximas ao quadro de distribuição e nos alinhamentos de interruptores e tomadas;
- Verifique o tipo de revestimento e sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso;
- Tome cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos nas instalações dos armários pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos. Além disso, atente para que os sifões flexíveis mantenham a curvatura para assim evitar o retorno do mau cheiro;
- Não fure elementos estruturais.

Envidraçamento do terraço, telas e grades de proteção

A instalação de grades, telas em janelas ou envidraçamento do terraço deverá respeitar o estabelecido na Convenção e no Regulamento Interno do condomínio. Sua instalação deverá ser realizada com a autorização do síndico ou responsável pelo empreendimento após ser entregue pelo proprietário documentação assinada por um responsável técnico habilitado, RRT ou ART e plano de reforma, conforme NBR 16280.

Para a instalação de telas de proteção em sua unidade, contrate uma empresa capacitada que faça a análise do local com ensaios adequados comprovando a resistência necessária para fixação dos elementos. A empresa deve realizar a vedação e impermeabilização das furações executadas, evitando fissuras e infiltrações, pois a garantia não contempla essa situação.

Mofo, bolor e umidade

O bolor ou mofo são fungos que vivem principalmente em lugares úmidos e escuros e podem fazer muito mal à saúde, causando problemas respiratórios. O principal causador de mofo é a umidade e existem diversos tipos e causas de umidade, conforme abaixo:

- **Umidade do ar:** Em cidades litorâneas a umidade do ar é relativamente alta, principalmente em épocas de chuva, podendo gerar mofo e bolor em diversas condições.
- **Umidade decorrente de infiltração:** A água da chuva, que penetra diretamente pela fachada e/ou cobertura do edifício, em consequência de uma impermeabilização deficiente
- **Umidade por condensação:** Normalmente acontece no inverno ou quando estamos no banho. O vapor de água do interior de um local (banheiro, sala, dormitórios, etc) entra em contato com superfícies mais frias (vidros, espelhos, metais, paredes, etc.), formando pequenas gotículas de água.
- **Umidade ascendente por capilaridade:** É aquela que aparece nas áreas inferiores das paredes, as quais absorvem a água do solo através da fundação com deficiência de impermeabilização ou lençol freático alto.

Como evitar o surgimento do mofo, bolor e a umidade:

- Mantenha os ambientes bem ventilados, mantendo as janelas abertas;
- Aumente a iluminação, pois isso ajuda a deixar o ambiente mais seco;
- Adquira aparelhos desumidificadores. Verifique a capacidade de desumidificação do aparelho antes da compra;
- Crie uma barreira entre a parede e o guarda roupa/armário utilizando uma placa de isopor ou cortiça de 5 mm;
- Para realizar a limpeza, no caso de surgimento do mofo, bolor ou umidade presentes nas paredes ou tetos, siga os seguintes passos:
 1. Limpe as áreas afetadas com água sanitária com 2 a 2,5% de cloro ativo (solução de hipoclorito de sódio) sem diluição;
 2. Utilize pano limpo e descartável umedecido com a solução para esfregar a área escurecida, ou escova com cerdas macias. Evite estender a limpeza para áreas em que não apresentam mofo, bolor ou umidade;
 3. Deixe o ambiente ventilado para a secagem completa da parede ou teto, evitando a presença de pessoas ou animais;
 4. Após a secagem, repita a aplicação da água sanitária;
 5. Deixe secar novamente.

Condensação nas janelas

A condensação ocorre quando o ar quente e úmido encontra uma superfície fria como o vidro. A mudança de temperatura faz com que a umidade se condense na superfície em forma de gotículas de água. Seguem dicas para minimizar o problema:

- Controle a umidade e a temperatura do ambiente a fim de evitar a condensação. O nível ideal de umidade é entre 40-50%, quando a temperatura do ar é de 20° C. Adquira desumidificadores que possam controlar a umidade do ambiente.
- Caso as janelas possuam grelhas de ventilação, tente mantê-las abertas durante todo o dia;
- Ventile bem os ambientes quando estiver cozinhando ou tomando banho;
- Para aumentar a ventilação é necessário renovar o ar quente e úmido com ar seco dentro dos compartimentos, entre 5 a 10 minutos, várias vezes ao dia;
- Certifique-se que o imóvel esteja arejado uniformemente, não abra apenas as janelas da cozinha ou do banheiro, pois isso vai apenas mover o ar com maior umidade pela casa em vez de o levar para fora. Areje o seu imóvel mesmo quando estiver chovendo, o ar quente interior ainda vai reter mais umidade que o ar exterior frio;
- Abra a janela dos banhos e dormitórios ou dos banhos e sala para manter a eficiência da ventilação cruzada no seu imóvel;
- Deixe a janela do banho, sempre que possível, aberta;
- Mantenha a pintura do teto sempre nova.



GESTÃO E MANUTENÇÃO

Para atingir a durabilidade adequada, devem ser realizadas manutenções no imóvel e em seus componentes. Os resultados da conservação e a vida útil dependem da **gestão de manutenção**, um programa que planeja as atividades e recursos para este fim. Fique atento, pois a falta de manutenção caracteriza má utilização, acarretando na perda de garantia e trazendo prejuízos ao desempenho dos sistemas da edificação como um todo.

Programa de Manutenção Preventiva

É responsabilidade do Proprietário realizar a manutenção em seu imóvel, seguindo as informações neste guia sobre cuidados e uso dos sistemas, prevendo a manutenção preventiva conforme as tabelas que constam nos itens de manutenção em cada capítulo. Estas manutenções e verificações poderão ser realizadas pelo proprietário, equipe de manutenção local, empresa capacitada ou empresa especializada.

O proprietário deverá utilizar um programa de manutenção preventiva (modelo no fim deste guia) e documentar suas respectivas inspeções e manutenções através de registros conforme a norma ABNT NBR 5674.

O programa preventivo determina as manutenções, a periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários, atendendo as normas da ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, outras normas técnicas aplicáveis e as informações constantes neste guia.

Para as manutenções preventivas devem ser previstos materiais, técnicas e aporte financeiro, portanto, deve-se prever uma reserva de recursos destinada à realização dos serviços de manutenção planejados e não planejados.

Deve haver um controle de todo o processo de manutenção, que englobe desde o orçamento e a contratação de serviços, até a execução da manutenção, verificando se a execução dos serviços irá alterar o uso comum do edifício e certificando se estará garantida a segurança dos usuários.

Faça um registro das manutenções. Guarde contratos, laudos, certificados, notas fiscais, termos de garantia e comprovantes de forma a comprovar a realização das manutenções, verificação de prazos e garantias dos materiais e serviços executados.

Recomenda-se a execução dos laudos de inspeção de manutenção, a serem realizados por profissionais habilitados e registrados nos conselhos profissionais, sendo anexados à documentação e registros da edificação.

Manutenções corretivas

As manutenções corretivas diminuem com a execução das manutenções preventivas, mas quando ocorrem, devem ser realizadas assim que o problema for percebido, impedindo que pequenos contratempos tornem-se patologias difíceis e onerosas.

Responsabilidades Manutenção da Edificação

Abaixo estão descritas algumas responsabilidades da manutenção das edificações, de acordo com as normas ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, e normas específicas:

Incorporadora e/ou construtora:

- Entregar o Termo de Garantia, Guia/Manual do Proprietário e das Áreas Comuns, conforme a norma ABNT NBR 14037;
- Entregar as notas fiscais dos equipamentos;
- Entregar um jogo completo de plantas e especificações técnicas do edifício, conforme a norma ABNT NBR 14037;
- Realizar os serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia.

Síndico e/ou representante

- Administrar os recursos para realizar o Programa de Manutenção Preventiva;
- Implantar e acompanhar o Programa de Manutenção Preventiva, bem como o planejamento anual das atividades de manutenção;
- Arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.) durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- Contratar e treinar funcionários para execução das manutenções;
- Contratar empresas capacitadas ou especializadas para realizar as manutenções;
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio;
- Na troca do responsável legal, toda a documentação arquivada deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- Gerenciar e manter atualizada toda documentação, registros e fluxos pertinentes ao programa de manutenção;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Fazer cumprir as Normas de Segurança do Trabalho;
- Orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação, bem como na ocorrência de situações emergenciais, em conformidade com o estabelecido no guia das áreas comuns.

Conselho deliberativo ou fiscal

- Acompanhar a realização do Programa de Manutenção Preventiva;
- Verificar os recursos para a realização do Programa de Manutenção Preventiva.

Proprietário/usuário

- Realizar a manutenção em seu imóvel observando o estabelecido no Guia/Manual do Proprietário e nas normas técnicas aplicáveis;
- Cumprir a Convenção do Condomínio e Regulamento Interno;
- Fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção Preventiva das Áreas Comuns.

Administradora (quando houver)

- Realizar as funções administrativas do Síndico, conforme condições de contrato entre o Condomínio e a Administradora aprovado pela Assembleia;
- Prestar assessoria para as decisões que envolvam a manutenção da edificação e planejamento anual das atividades, quando achar pertinente;
- Assessorar o síndico na contratação de serviços terceirizados para manutenção da edificação.

Zelador/gerente predial

- Fazer cumprir os regulamentos e determinações do condomínio;
- Verificar os serviços executados pela equipe de manutenção local e empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Comunicar imediatamente aos responsáveis defeito ou problema em sistemas e/ou subsistemas da edificação, ou seja, qualquer detalhe funcional do edifício;
- Assegurar que as normas de segurança e saúde dos trabalhadores sejam rigorosamente cumpridas por todos os funcionários e/ou terceirizados que atuem no condomínio.

Equipe de manutenção

- Executar os serviços de acordo com as normas técnicas;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador.

Empresa capacitada/ Empresa especializada

- Executar os serviços de acordo com as normas técnicas;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc.;
- Utilizar materiais, equipamentos e executar os serviços em conformidade com normas e legislação, mantendo, no mínimo, o desempenho original do sistema;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Cumprir as normas vigentes de segurança e saúde do trabalhador.



DESEMPENHO - NORMA ABNT NBR 15575

Norma de desempenho - NBR 15575

A ABNT NBR 15575: Edificações Habitacionais – Desempenho foi publicada em Diário Oficial em fevereiro de 2013. A norma tem por objetivo demonstrar como os materiais utilizados na construção se relacionam com a qualidade de uso e durabilidade do imóvel, estabelecendo padrões de qualidade importantes para conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil da construção, segurança estrutural e contra incêndios.

A Norma de Desempenho de Edificações enxerga o edifício de uma forma sistêmica, olhando para o todo, e não só para as partes, portanto traz requisitos que abrangem o todo do edifício. A norma é dividida em seis partes, cada uma traz critérios, requisitos e procedimentos para o empreendimento, os quais foram previstos e executados pela construtora.

Segurança estrutural

Em conformidade aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575, atende às exigências de segurança, apresentando as sobrecargas limitantes no uso das edificações, neste guia, no capítulo Estrutura.

Segurança contra fogo

O empreendimento atende aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575, atendendo às exigências de segurança contra o fogo, possibilitando a saída dos ocupantes da edificação em condições de segurança e em condições razoáveis para o emprego de socorro público mediante acesso de viaturas, equipamentos e recursos humanos, com tempo hábil para exercer as atividades de salvamento e combate a incêndio.

Segurança no uso e na operação

O empreendimento atende aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575 atendendo às exigências de segurança no uso e na operação do edifício, de forma a evitar a ocorrência de ferimentos ou danos aos usuários em condições normais de uso.

Estanqueidade

O empreendimento atende aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575, atendendo às exigências do tema, assegurando estanqueidade às fontes de umidade externas ao sistema.

Desempenho térmico

O empreendimento atende aos requisitos mínimos exigidos pela norma ABNT NBR 15575 atendendo às exigências de desempenho térmico, considerando-se a zona bioclimática do empreendimento.

Desempenho acústico

O empreendimento atende aos requisitos mínimos no que se refere ao isolamento acústico adequado das vedações externas, aos ruídos aéreos provenientes do exterior da edificação, ao isolamento acústico adequado entre áreas comuns e privativas, em relação a fontes normalizadas de ruídos externos aéreos, isolamento acústica entre as áreas comuns e ambientes de unidades habitacionais e entre unidades habitacionais distintas e a ruídos de impacto em condições normais de uso.

Desempenho lumínico

A edificação recebe iluminação natural conveniente, através de recintos adjacentes, atendendo a NBR ABNT 15575. O empreendimento atende aos requisitos mínimos exigidos pela norma no que se refere as iluminâncias requeridas para várias tarefas e atividades. O empreendimento atende aos requisitos mínimos de iluminação artificial interna para ocupação de recintos e circulação nos ambientes com conforto e segurança, segundo a NBR ABNT 15575.

Durabilidade

A durabilidade de um produto está diretamente associada ao cuidado com o empreendimento e às manutenções preventivas e corretivas que deverão ser executadas pelo condomínio ou pelos proprietários em suas unidades habitacionais. O ciclo entre o início de operação ou uso de um produto, até o momento em que o seu desempenho deixa de atender às exigências e necessidades do usuário, é denominado vida útil.

Vida útil de projeto de acordo com a norma ABNT NBR 15575

A vida útil é uma medida temporal da durabilidade de um edifício ou de suas partes que é definida previamente em projeto. Para atingir a VUP (Vida Útil de Projeto), os usuários devem realizar os programas de manutenção, além de seguir as instruções do Guia do Proprietário, dos fabricantes de equipamentos e recomendações técnicas das inspeções prediais. A vida útil de projeto, para edifícios que cumprem a norma ABNT NBR 15575, deve ser de acordo com a tabela abaixo:

SISTEMA	VUP* (ANOS) MÍNIMO
Estrutura	≥ 50
Pisos internos	≥ 13
Vedação vertical externa	≥ 40
Vedação vertical interna	≥ 20
Cobertura	≥ 20
Hidrossanitário	≥ 20

Manutenibilidade

Em conformidade com a norma NBR 15575, o empreendimento mantém sua capacidade e de seus sistemas, permitindo e facilitando as inspeções prediais previstas neste guia e na norma NBR 5674, evitando a perda de desempenho da edificação.

Saúde, higiene e qualidade do ar

O empreendimento possui condições de salubridade no interior da edificação, considerando umidade e temperatura interna da unidade, em conjunto a todos os tipos de sistemas utilizados na construção, conforme requisitos da norma NBR 15575.

Funcionalidade e acessibilidade

O empreendimento apresenta espaços e altura de pé direito dos ambientes compatíveis com as necessidades humanas, ou seja, dentro dos requisitos da norma. Também é adequado a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

Conforto tátil e antropodinâmico

Em conformidade com a norma NBR 15575, promove conforto tátil e antropodinâmico dos usuários do edifício nos princípios da ergonomia nos componentes e equipamentos da construção.

Adequação ambiental

Seguindo a norma NBR 15575, o empreendimento e sua infraestrutura foram construídos minimizando alterações ambientais, promovendo consumo racional dos recursos naturais, principalmente em relação ao consumo de água e à deposição de esgotos sanitários.

Saúde, higiene e qualidade do ar

O empreendimento possui condições de salubridade no interior da edificação, considerando umidade e temperatura interna da unidade, em conjunto a todos os tipos de sistemas utilizados na construção, conforme requisitos da norma NBR 15575.

Funcionalidade e acessibilidade

O empreendimento apresenta espaços e altura de pé direito dos ambientes compatíveis com as necessidades humanas, ou seja, dentro dos requisitos da norma. Também é adequado a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

Conforto tátil e antropodinâmico

Em conformidade com a norma NBR 15575, promove conforto tátil e antropodinâmico dos usuários do edifício nos princípios da ergonomia nos componentes e equipamentos da construção.

Adequação ambiental

Seguindo a norma NBR 15575, o empreendimento e sua infraestrutura foram construídos minimizando alterações ambientais, promovendo consumo racional dos recursos naturais, principalmente em relação ao consumo de água e à deposição de esgotos sanitários.

UTILIZAÇÃO DO GUIA

Cada capítulo deste guia trata sobre os sistemas empregados em seu empreendimento. Para utilizar este guia com facilidade, atente-se aos ícones de cada sistema que estão divididos em:



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA



CUIDADOS DE USO



MANUTENÇÃO PREVENTIVA



GARANTIA



EXTINÇÃO DA GARANTIA



SITUAÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

ALVENARIA ESTRUTURAL



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

A edificação foi executada em alvenaria estrutural, na qual foram utilizados blocos de concreto de alta resistência, armados internamente com barras de ferro (conforme determinação e especificação do engenheiro calculista). Dessa forma, as paredes se transformam em elementos estruturais, o equivalente a vigas e pilares.

No sistema de alvenaria estrutural, todas as cargas atuantes, ou seja, o peso próprio da estrutura e tudo mais que a ela se agrega (o peso das lajes, das paredes, além dos móveis, pessoas e quaisquer outros objetos dentro dos apartamentos) são descarregados até a base da edificação pelas paredes estruturais, e aí descarregados no solo através de elementos estruturais em concreto armado e das fundações.

Lajes - sobrecargas

Numa edificação realizada em alvenaria estrutural não é possível a retirada total ou parcial ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em paredes. Da mesma forma, não se deve sobrecarregar as lajes além dos limites previstos no projeto original. As lajes foram calculadas para suportar cargas de até 150 kg/m².

Isso permite que você usufrua normalmente do seu imóvel sem se preocupar. Para não correr nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam objetos muito pesados numa pequena área do piso, como livros, coleções de jornais e revistas, aquários grandes e coleções de discos de vinil, por exemplo.

Portanto, para qualquer reforma deverão ser consultados os projetos específicos, disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, o autor do projeto estrutural e a construtora.

FIQUE LIGADO !

•SOB HIPÓTESE ALGUMA, REMOVA OU MODIFIQUE AS PAREDES ESTRUTURAIS, NEM SEQUER ABRA VÃOS (AINDA QUE PEQUENOS) OU PERMITA QUE TERCEIROS O FAÇAM;

•NÃO É PERMITIDA TAMBÉM A ABERTURA DE RASGOS PARA NICHOS NO BANHEIRO OU EMBUTIR TUBULAÇÕES E ELETRODUTOS. ISSO EQUIVALERIA A REMOVER UM PILAR OU UMA VIGA DE CONCRETO, O QUE AFETARIA A ESTABILIDADE DE TODA A EDIFICAÇÃO.





ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva;
- Antes de perfurar as vedações, consulte os projetos e detalhamentos contidos neste guia, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais;
- Após a ocupação do imóvel, é de responsabilidade do cliente realizar a inspeção visual em todos os elementos estruturais, identificando oxidações, calcinações, deteriorações, fissuras, trincas e rachaduras (inclusive se existe sobrecarga devido à fixação de estantes). Durante o período de garantia, caso seja verificada alguma anormalidade, comunique ao responsável imediatamente. Após esse período, uma empresa especializada deve ser contratada para recompor possíveis ocorrências.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes do sistema de vedação;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme programa de gestão de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações.
- Realizar tratamento das fissuras para evitar infiltrações futuras.



GARANTIAS

Solidez/ segurança da edificação: problemas em peças estruturais (lajes, alvenarias estruturais, etc.) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação - **5 anos**.

ATENÇÃO

Os sistemas estruturais, seus elementos e componentes podem sofrer deformações e fissuração de diferentes naturezas ao longo da vida útil. A garantia em relação a ocorrência de deformações e fissuras se refere a ocorrências que ultrapassem os limites aceitáveis de deformação e fissuração estabelecidos nas Normas Técnicas específicas ou, na sua ausência, por análise técnica que defina origem, causa e riscos das fissuras ou deformações.

Como exemplo de fissuras que não afetam a segurança ou durabilidade, a literatura técnica aponta a existência das chamadas “fissuras capilares” ou microfissuras. Esta natureza de fissuras, em qualquer sistema, componente ou elemento construtivo não é abrangida pelas garantias. Eventuais faltas de manutenção preventiva, podem tornar microfissuras em patologias, portanto é recomendada inspeção visual periódica, conforme NBR 5674.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo “Garantia e Assistência”, acrescidos de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como alvenarias estruturais;
- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

ESQUADRIAS - MADEIRA



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Foram empregados no empreendimento os materiais conforme abaixo:

Portas

As portas de seu apartamento são kit porta pronta, com laminação branca da marca Carioba, modelo colmeia.

Ferragens das portas

As fechaduras das portas e dobradiças são da marca Marca Soprano.

Batentes e guarnições

Os batentes são pertencentes ao kit porta pronta com laminação branca, sendo fixados com espuma de poliuretano e as guarnições fixas em encaixe.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- As esquadrias não foram dimensionadas para receber esforços adicionais;
- Evite o fechamento abrupto das esquadrias e não force a abertura das esquadrias;
- Manuseie as ferragens com cuidado e evite força excessiva;
- Mantenha as portas permanentemente fechadas e evite danos decorrentes de impacto;
- Não utilize materiais abrasivos para limpeza, como esponjas de aço, saponáceos, dentre outros;
- Não molhe a parte inferior e as folhas das portas para evitar deformação e apodrecimento;
- Verifique dobradiças e parafusos, para que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- Não utilize materiais cortantes ou perfurantes na limpeza de cantos ou arestas;
- Evite a fixação de objetos nas esquadrias.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Efetue a limpeza das esquadrias e de seus componentes com pano levemente umedecido e retire o excesso com pano seco;
- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo lubrificante;
- Repinte as esquadrias sempre que necessário ou a cada 3 anos;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada



GARANTIAS

- Empenamento, descolamento e fixação - **1 ano**;
- Fechaduras e ferragens em geral: funcionamento e acabamento - **1 ano**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo “Garantia e Assistência”, acrescidos de:

- Remoção da folha da porta por quaisquer motivos;
- Se realizado corte da porta, devido a instalação de piso;
- Impactos bruscos ocasionando danos às fechaduras, dobradiças, batentes, guarnições, etc;
- Modificações nas ferragens fornecidas na entrega da unidade;
- Instalação de molas (dobradiças aéreas);
- Exposição das esquadrias à umidade;
- Mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema..

ESQUADRIAS - FERRO/AÇO



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Guarda-corpo do terraço

Executado em ferro, com tratamento anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte, cor Cinza.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- O guarda corpo e as esquadrias não foram dimensionadas para receber esforços adicionais;
- Evite a fixação de objetos no guarda corpo ;
- **Evite impactos no guarda corpo;**
- Não utilize materiais abrasivos para a limpeza, como esponjas de aço, saponáceos, dentre outros;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou outro produto derivado do petróleo para limpeza, pois estes produtos ressecam os silicones e materiais vedantes, caso existam;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação, caso existam;
- Na limpeza das fachadas não utilize jato de água de alta pressão. O jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou outro material vedante;
- Não utilize materiais cortantes ou perfurantes na limpeza de cantos ou arestas. Utilize um pincel de cerdas macias;
- Realize a limpeza com detergente neutro e esponja macia, retirando o excesso com uma flanela. Não use detergentes contendo saponáceos, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Se houver respingos de cimento, ácido, gesso, ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro e finalize com uma flanela seca;
- As esquadrias exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de sujeira;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal de problemas de infiltração;



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Reaperte os parafusos aparentes quando necessário;
- Siga sempre os procedimentos de segurança para uso, operação e manutenção, principalmente quando houver trabalho em altura, consulte a legislação vigente;
- Limpe os trilhos inferiores das janelas e portas de correr, evitando o acúmulo de sujeira;
- Manutenções corretivas devem ser executadas por empresas capacitadas, pois a estanqueidade pode ser comprometida, gerando infiltrações indesejadas;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificar pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	
	Verificar vedação e fixação dos vidros	



GARANTIAS

- Fixação e oxidação – **1 ano**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Modificações em sua forma de instalação e em seu acabamento (especialmente pintura), que alterem suas características originais;
- Aplicação de materiais abrasivos;
- Impactos bruscos ocasionando danos;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

ESQUADRIAS - ALUMÍNIO



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

As janelas e porta balcão instaladas em sua unidade são em alumínio, da marca Atimaky e possuem acabamento em pintura eletrostática, cor Branco (RAL 9003).



NÃO PERMITA QUE PESSOAS NÃO CAPACITADAS TENTEM FAZER QUALQUER REPARO, POIS ISSO PODERÁ CAUSAR ESTRAGOS MAIORES E A CONSEQUENTE PERDA DA GARANTIA.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- As esquadrias não foram dimensionadas para receber esforços adicionais;
- Evite a fixação de objetos nas esquadrias;
- **Evite fechamentos abruptos e impactos nas esquadrias;**
- As esquadrias não devem ser forçadas e devem correr suavemente;
- Manuseie as ferragens com cuidado e evite força excessiva;
- Não utilize materiais abrasivos para limpeza, como esponjas de aço, saponáceos, dentre outros;
- Não use produtos ácidos ou alcalinos, pois sua aplicação pode causar manchas, deixando o acabamento opaco;
- As esquadrias exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de sujeira;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal de problemas de infiltração;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou outro produto derivado do petróleo para limpeza, pois estes produtos ressecam os silicões e materiais vedantes;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão porque dispensam qualquer tipo de graxa ou óleo. Esses produtos não devem ser aplicados às esquadras, pois em sua composição poderá haver a presença de ácidos e outros aditivos não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação;
- Mantenha o orifício dos trilhos inferiores limpos e desobstruídos, assim evita-se problemas de infiltração;
- Não utilize materiais cortantes ou perfurantes na limpeza de cantos ou arestas. Utilize um pincel de cerdas macias;

- Na limpeza das fachadas não utilize jato de água de alta pressão. O jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou outro material vedante;
- Realize a limpeza com detergente neutro e esponja macia, retirando o excesso com uma flanela. Não use detergentes contendo saponáceos, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Se houver respingos de cimento, ácido, gesso, ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro e finalize com uma flanela seca;
- Em caso de rajadas de vento, os caixilhos das janelas Maxim-ar podem ser danificados, portanto, trave as janelas nesta situação.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Reaperte os parafusos aparentes dos puxadores, roldanas, fechos ou fechaduras quando necessário;
- Siga sempre os procedimentos de segurança para uso, operação e manutenção, principalmente quando houver trabalho em altura, consulte a legislação vigente;;
- Limpe os trilhos inferiores das janelas e portas de correr, evitando o acúmulo de sujeira;
- Manutenções corretivas nas esquadrias devem ser executadas por empresas capacitadas, pois a estanqueidade pode ser comprometida, gerando infiltrações indesejadas;
- Verifique a necessidade de regular o freio das janelas Maxim-ar. Abra a janela até um ponto intermediário. Ela deve permanecer parada e oferecer resistência a movimento espontâneo, caso não atenda a condição citada, a regulagem deve ser feita somente por empresa especializada.
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 meses	Efetuar limpeza das esquadrias e de seus componentes	Equipe de manutenção local/ Proprietário
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar nas janelas Maxim-ar a necessidade de regular o freio.	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstitua sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada



GARANTIAS

Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio:

- Riscada, amassada e manchada - **no ato da entrega;**
- Problemas com a integridade do material - **5 anos;**

Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas:

- Problemas com a instalação ou desempenho do material - **2 anos;**

Partes móveis

- Problemas com a vedação e funcionamento - **1 ano.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo “Garantia e Assistência”, acrescidos de:

- Modificações na esquadria, em sua forma de instalação e em seu acabamento (especialmente pintura), que alterem suas características originais;
- Instalação de fechamentos em vidro, redes de proteção, cortinas ou equipamentos, tais como: ar condicionado, persianas, molas, etc., diretamente na estrutura ou em local que interfira no funcionamento das esquadrias;
- Lavar os componentes com equipamentos de água pressurizada;
- Aplicação de materiais abrasivos nas esquadrias;
- Impactos bruscos ocasionando danos nas esquadrias;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

ATENÇÃO

Faça a manutenção preventiva das esquadrias de alumínio, evitando futuros problemas.

Fenômenos naturais, como sol, chuva, o manuseio do dia a dia, falta de limpeza, podem gerar avarias nas vedações das esquadrias prejudicando a segurança de todos usuários do edifício.

As esquadrias (portas e janelas) instaladas na área de serviço NÃO devem ser bloqueadas ou obstruídas, pois possuem ventilação permanente, permitindo a ventilação cruzada, caso ocorra algum vazamento de gás.

VIDROS



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

As esquadrias foram equipadas com sistema de vedação composto por vidros protegendo os ambientes dos fenômenos naturais, permitindo a entrada de luz, simultaneamente. Os vidros foram fixados com baguete de borracha EPDM.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- **Não efetue impacto nos vidros e nos caixilhos;**
- Não abra as esquadrias empurrando-as pela parte constituída de vidro;
- Utilize somente água e sabão neutro para limpeza;
- No momento de limpeza, tome cuidado para não danificar os caixilhos;
- Não utilize materiais abrasivos para a limpeza, como esponjas de aço, saponáceos, dentre outros;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou outro produto derivado do petróleo para limpeza, pois estes produtos ressecam os silicones e materiais vedantes;
- É recomendada a instalação de box nos banheiros;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Confira a fixação e vedação dos vidros, assim como a presença de trincas, a cada ano, reconstituindo, se necessário.
- Caso verifique algum vidro trincado ou quebrado, efetue a troca imediatamente, evitando acidentes;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.



GARANTIAS

- Quebrados, trincados ou riscados - **no ato da entrega;**
- Má fixação - **1 ano.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Vidros utilizados com finalidades não previstas;
- Fixações não previstas;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

IMPERMEABILIZAÇÃO



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

A impermeabilização é realizada para proteger as construções contra a passagem indesejável de fluídos nos ambientes.

Essas proteções, em geral, são realizadas com argamassa polimérica, aplicação de camadas de betume ou massa impermeável, chamada de manta e não são visíveis pois estão localizadas abaixo dos revestimentos de pisos e paredes.

Em seu imóvel foi realizada impermeabilização, com altura de 30 cm nas paredes das áreas impermeabilizadas e dentro do box com 140 cm acima do piso, conforme tabela abaixo:

LOCAL	TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
Banheiros, área de serviço e terraço	Argamassa polimérica, marca Neoplus 1000

ATENÇÃO

O ralo existente fora da área do box tem como função apenas o escoamento de segurança, portanto, essa região do banheiro é considerada como área molhável, dispensando a obrigatoriedade de estanqueidade. A presença de ralo e o caimento para o mesmo não afeta o desempenho do imóvel e também não possui obrigatoriedade normativa. A impermeabilização executada na área molhável do banheiro é uma segurança adicional entregue pela construtora.

PARA A REMOÇÃO/TROCA DOS REVESTIMENTOS DE SUA UNIDADE, REALIZE NOVA IMPERMEABILIZAÇÃO. ANTES DA INSTALAÇÃO DOS NOVOS REVESTIMENTOS É NECESSÁRIO CONSULTAR UM PROFISSIONAL TÉCNICO E SOLICITAR LAUDO ART OU RRT PARA ESTE TIPO DE SERVIÇO!

NÃO utilize água sobre o piso, mesmo em áreas impermeabilizadas (exceto na área do box). Este fato pode levar a passagem de água para ambientes vizinhos ou inferiores. Efetue a limpeza no piso com pano úmido, assim, garantirá a conservação da impermeabilização e da cerâmica.

Para a instalação de boxes nos banheiros, deve-se fixá-los nas paredes ou baguetes, sem perfurar os pisos e rodapés, assim não haverá problemas com a impermeabilização.

Lembre-se que danos decorrentes em pisos, tetos e paredes devem ser reparados pelo proprietário/usuário da unidade que utilizou água indevidamente no ambiente.

QUALQUER FURO, DESGASTE PROPOSITAL OU ACIDENTAL,
OU RASGO QUE DANIFIQUE A IMPERMEABILIZAÇÃO
ACARRETERÁ NA PERDA DA GARANTIA.





ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Consulte a planta de instalações hidráulicas antes de efetuar qualquer perfuração nas paredes, a fim de evitar danos hidráulicos;
- É recomendada a instalação de box no banheiro, já que ele não permite que a água se espalhe pelo banheiro, evitando problemas futuros com ambientes vizinhos;
- Não fixe peças, equipamentos ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;
- Para limpeza não utilize materiais ácidos, soda cáustica ou detergentes na limpeza dos pisos e cerâmicas, pois corroem os rejuntamentos dos materiais, gerando infiltrações;
- Não utilize vassouras de piaçava ou nylon, pois danificam o rejuntamento;
- Mantenha os ralos, grelhas e extravasores sempre limpos;
- Não introduza objetos nas juntas de dilatação.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Anualmente, efetue uma inspeção nos rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois estas falhas podem gerar infiltrações indesejadas;
- Verificar presença de carbonatação e fungos, pois estas patologias podem indicar problemas neste sistema;
- No caso de danos à impermeabilização, efetue o reparo com uma empresa especializada, pois pode ocorrer incompatibilidade entre os sistemas de impermeabilização, comprometendo o seu desempenho;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Inspecionar a integridade e reconstituir, se necessário, os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias e de outros elementos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verifique a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, caso houver sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	
A cada 2 anos	Verificar presença de carbonatação e fungos	Empresa ou profissional capacitado/ Empresa especializada



GARANTIAS

- Impermeabilização - sistema de impermeabilização - **5 anos.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Modificações e reparos nos pisos e paredes de áreas impermeabilizadas;
- Manutenção e reparos executados por empresas não especializadas/capacitadas;
- Danos ao sistema decorrentes de perfuração nas áreas impermeabilizadas para instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

REVESTIMENTOS

Abaixo, serão relacionados os revestimentos utilizados nos ambientes internos, e externos.

CERÂMICAS



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Os revestimentos cerâmicos são, em geral, produzidos por uma mistura de argila e outras matérias-primas inorgânicas, queimadas em temperaturas elevadas.

Para verificar as especificações dos acabamentos de seu imóvel, consulte o capítulo "Acabamentos"



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Antes de perfurar qualquer peça, consulte os desenhos anexos, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Não arraste móveis, equipamentos, etc, sobre o piso;
- Evite impacto nos revestimentos;
- Utilize parafusos e buchas apropriadas para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos;
- Não utilize objetos pontiagudos para limpeza das cerâmicas;
- Limpe os revestimentos com produtos apropriados;
- Não use detergentes contendo saponáceos, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Para a limpeza faça uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos apropriados;
- Não utilize máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, pois danificam o sistema de revestimento.

ATENÇÃO

Variações de tonalidade nos pisos podem ocorrer devido à presença de água!



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Verifique anualmente o rejuntamento das cerâmicas, evitando eventuais infiltrações;
- Mantenha o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor em áreas molhadas ou molháveis;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos	



GARANTIAS

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes - **no ato da entrega**;
- Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo - **2 anos**;
- Estanqueidade de fachada e pisos molháveis - **3 anos**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

REVESTIMENTOS

REJUNTE



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Os rejuntas são as juntas de assentamento das peças cerâmicos e pedras naturais, garantindo a estanqueidade e dando acabamento final aos revestimentos.

O material utilizado foi aplicado dentro das especificações técnicas do produto e de acordo com as normas técnicas.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Faça a limpeza dos revestimentos com produtos apropriados, buscando sempre obter a orientação correta de utilização, na embalagem do produto;
- A aplicação do rejunte colabora para a impermeabilização, portanto não deve ser removido;
- Não use detergentes contendo saponáceos, materiais alcalinos, ácidos ou qualquer outro material abrasivo;
- Para a limpeza faça uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos apropriados;
- Não utilize máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, pois danificam o sistema de revestimento;
- Mantenha o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor em áreas molhadas ou molháveis;
- Não arraste móveis, equipamentos ou materiais pesados, para não causar desgaste excessivo à superfície do rejunte.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento;
- Para recompor o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado. Não utilize o ambiente pelo menos por 24 horas após o rejuntamento;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/ Proprietário/ Empresa especializada



GARANTIAS

- Falhas ou manchas - **no ato da entrega**;
- Falhas na aderência - **1 ano**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- Perfuração para instalação de peças em geral;
- Impactos que causem danos no revestimento e rejuntas;
- Utilização de produtos ácidos e produtos agressivos;
- Lavagem do revestimento com lavadoras de alta pressão;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

REVESTIMENTOS

PINTURA



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Técnica utilizada para dar acabamento final em tetos e paredes, aplicada sobre argamassas ou gesso liso para uniformizar a superfície.

Verifique os ambientes que receberam acabamento em pintura no capítulo "Acabamentos" contido neste guia.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Não utilize produtos químicos, como ácidos ou cáusticos, álcool, querosene ou outros tipos de solvente;
- Limpe os revestimentos com produtos de conservação específicos;
- Não utilize esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza utilize espanadores, flanelas secas ou umedecidas com água e sabão neutro. Não exerça força demais na superfície;
- Em contato com substâncias que provoquem manchas, limpe imediatamente com água e sabão neutro;
- Evite riscos, atritos, pancadas nas superfícies, pois pode acarretar na remoção da tinta, manchas ou trincas;
- A repintura dos tetos dos terraços ou pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do edifício como um todo;
- Mantenha o imóvel sempre ventilado, principalmente nos períodos de inverno ou de chuva, a fim de evitar o aparecimento de mofo na pintura.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Verifique a integridade das paredes e tetos regularmente, reconstruindo onde for necessário, através de correções ou da repintura;
- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- É importante que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 2 anos	Revisar a pintura e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local/ Proprietário/ Empresa capacitada

ATENÇÃO

Ao aplicar uma nova camada de tinta sobre uma parede que já foi pintada anteriormente, é recomendável que a parede seja devidamente preparada para garantir a aderência adequada e um acabamento uniforme.

Realizar uma nova pintura por cima da pintura entregue originalmente, pode levar a problemas como: descamação, bolhas ou um resultado final não uniforme. Além disso, a nova tinta pode não aderir corretamente à tinta existente, prejudicando a durabilidade da pintura, portanto a construtora não se responsabilizará por estas alterações.



GARANTIAS

- Sujeira ou mau acabamento - **no ato da entrega**;
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento - **1 ano**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Impactos e aplicação de produtos que causem danos nas pinturas;
- Utilização de produtos ácidos e materiais agressivos para limpeza;
- Repintura das paredes;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

REVESTIMENTOS

FORRO DE GESSO



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Sistema de revestimento aplicado no teto, instalados abaixo da laje através da fixação de placas e/ou painéis de gesso. As sancas/fechamentos de gesso instaladas no imóvel foram executadas com placas de 60x60 cm.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Repintar forros e tetos de gesso sempre que necessário;
- Não pendure vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto a peso;
- Evite impacto nos forros, pois isso causa danos ao desempenho do sistema;
- Não lave o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha. Realize a limpeza dos forros somente com produtos apropriados;
- Evite o aparecimento de bolor ou mofo mantendo os ambientes bem ventilados;
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido à condensação de água. Nestes casos recomenda-se uma nova pintura com látex nos forros de gesso a cada ano;
- Os forros são rebaixados para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ Empresa especializada



GARANTIAS

- Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação - **1 ano.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Impactos que gerem danos no revestimento;
- Ambiente sem ventilação promovendo o surgimento de fungo ou bolor;
- Furos ou aberturas para instalação em geral;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

REVESTIMENTOS

REVESTIMENTO EXTERNO (FACHADA)



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Nomeamos de fachadas as faces da edificação. O revestimento utilizado na fachada foi Latex da marca IBRATIN (Fornecedor: MSY), nas cores: Bloco A – Areia Quente, Barbosa, Tangerina; Bloco B – Areia Quente, Hortência Suave, Tangerina; Bloco C – Areia Quente, Lírio, Tangerina



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Não utilize produtos químicos, ácidos ou cáusticos na limpeza;
- Para limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Na remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou umedecidas com água e sabão neutro sem exercer força na superfície;
- Em caso de manchas, limpe imediatamente com água e sabão neutro;
- Antes de perfurar qualquer parede que componha a fachada, consulte os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Utilize parafusos e buchas apropriadas para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos;
- Evite risco e atrito nas superfícies com pintura, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas.

ATENÇÃO

- **Utilize sempre produtos apropriados para limpeza das fachadas;**
- **Nunca utilize materiais ácidos, pois danificam o cimento e também acabamentos utilizados na fachada (caixilho, vidros, concreto, etc.);**
- **Para a manutenção periódica, faça um teste com o produto de limpeza em uma pequena região e verifique se não aparecerá manchas ou avarias no material, protegendo sempre a caixilharia de alumínio e os vidros;**
- **Onde ocorrer deterioração ou remoção do revestimento, os mesmos devem ser restaurados por mão de obra especializada.**



- **A MANUTENÇÃO DA FACHADA DEVE SER REALIZADA POR EMPRESA ESPECIALIZADA.**
- **AS FISSURAS QUE NÃO GERAM INFILTRAÇÃO SÃO CONSIDERADAS NORMAIS, E DEVERÃO SER TRATADAS PELO CONDOMÍNIO DURANTE O PROCESSO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA DA EDIFICAÇÃO.**



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Este sistema necessita de plano de manutenção, atendendo às recomendações dos fabricantes, a norma ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.
- Para a manutenção ou retoque, deve-se repintar o trecho de quina a quina ou de friso a friso da parede, assim evitam-se diferenças de tonalidade entre a tinta antiga e a nova na parede;
- Repinte as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 3 anos	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Empresa capacitada/ empresa especializada



GARANTIAS

- Revestimentos de paredes externas/Fachada: infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo (Ex.: Fissuras que possam gerar infiltração) - **3 anos**.

ATENÇÃO

As vedações verticais externas, as fachadas, diante da exposição às variações térmicas, ventos, umidade e chuva, agentes poluentes, névoa salina, têm maior probabilidade de ocorrência de falhas em comparação às vedações verticais internas. Assim, a garantia é condicionada a que as orientações de uso, operação, conservação e manutenção indicadas pelo construtor e/ou prestador de serviços de construção sejam estritamente seguidas.

Conforme NBR 17170, o desgaste nos revestimentos de vedações verticais externas se refere à ocorrência de depressões ou perda de massa do revestimento que podem ocorrer por falhas de suas propriedades frente às condições de exposição, mas não se refere a desgastes decorrentes de ações externas como impactos de qualquer natureza, descargas atmosféricas ou chuva de granizo com dimensões de pedras que possam causar tal desgaste.

A estanqueidade que as vedações verticais externas devem proporcionar está definida na ABNT NBR 15575-4, a qual é avaliada por ensaio específico e os critérios preveem tolerâncias em relação a manchas de umidade ver ABNT NBR 15575-4, assim como em Normas específicas de sistemas construtivos utilizados em fachadas.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo “Garantia e Assistência”, acrescidos de:

- Impactos que gerem danos no revestimento;
- Furos ou perfurações indevidas que gerem infiltrações ou avarias;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

REVESTIMENTOS

ARDÓSIA



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Ardósia

A pedra natural chamada Ardósia é uma rocha metamórfica de grão fino e homogêneo, formada pela transformação da argila sob grande temperatura e pressão. Possui baixa porosidade sendo resistente às intempéries e abrasão.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Evite impacto nas peças;
- Para perfuração de qualquer peça, consulte os desenhos em anexo, a fim de evitar vazamentos e avarias em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Na fixação de equipamentos, móveis e acessórios, utilize parafusos e buchas apropriadas;
- Não utilize máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes para limpeza, pois danificam as peças;
- Limpe as peças somente com produtos apropriados;
- Durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, atente para não danificar as peças e vede os furos com silicone ou produto com desempenho equivalente, para evitar infiltração.
- Ao limpar a pedra, não utilize produtos de limpeza concentrados ou abrasivos;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos podem causar manchas;
- Utilize limpador multiuso não abrasivo e água fria, e aplique em uma área pequena com um pano macio;
- Utilize produtos de limpeza específicos e siga a orientação correta de utilização.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes;
- Verifique o rejuntamento anualmente, mantendo o acabamento e evitando infiltrações.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista (atentar para as juntas de dilatação que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento)	Empresa capacitada/ Empresa especializada



GARANTIAS

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) - **no ato da entrega**;
- Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo - **2 anos**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Danos causados por impacto, transporte ou arrastamento de materiais ou objetos;
- Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Manchas e perda do brilho por contato ou uso de produtos inadequados;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

HIDRÁULICA



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

As instalações hidráulicas fazem parte dos sistemas de uma edificação para a captação, transporte e armazenagem de fluidos.

Fazem parte desse sistema as instalações de água fria, instalações de esgoto sanitário, instalações de água pluvial e combate a incêndio.



ESTE SISTEMA REQUER CUIDADOS IMPORTANTES, POIS A FALTA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA OU MAU USO PODE GERAR AVARIAS COM REPARO COMPLICADO E ONEROSO.
O BOM FUNCIONAMENTO DESSAS INSTALAÇÕES ESTÁ DIRETAMENTE LIGADO À OBSERVÂNCIA DOS CUIDADOS CITADOS NESTE GUIA.

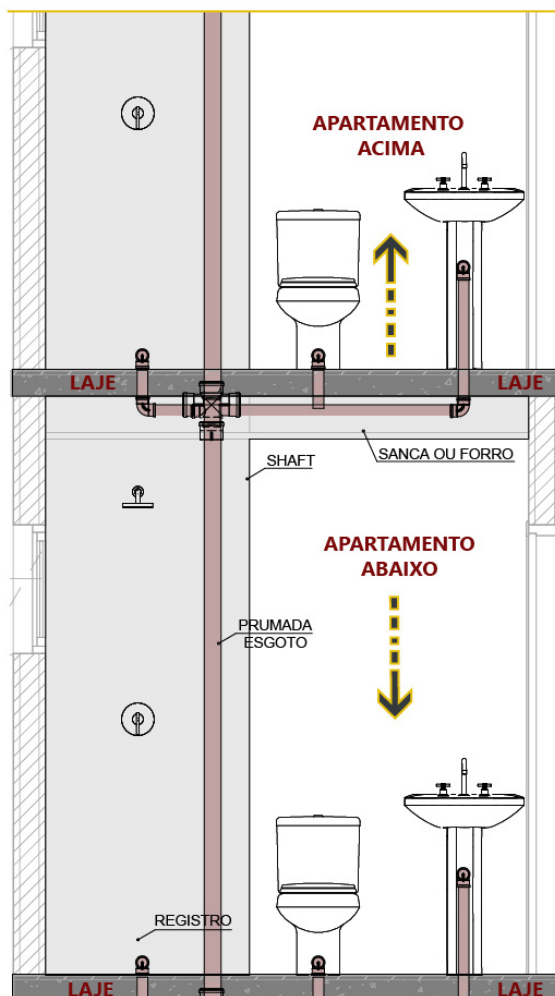
ATENÇÃO

AO VERIFICAR OS DESENHOS HIDRÁULICOS DE SUA UNIDADE, FIQUE ATENTO !

As áreas demarcadas em cinza nas vistas e esquemas: não devem ser perfuradas, pois são limites de segurança das tubulações.

Os encanamentos que estão em uma parede hidráulica, nos banheiros, na cozinha, etc., também estão passando atrás desta mesma parede, ou seja, na área oposta. Nas colocações dos armários, tomar todos os cuidados possíveis.

Lembre-se de que a hidráulica do apartamento de cima, passa pelo forro do apartamento de baixo, conforme esquema ao lado.



DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FRIA

O fornecimento geral de água de seu empreendimento é realizado pela Sabesp.

Após a medição de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior e depois é bombeada para os reservatórios superiores de cada torre.

Dos reservatórios superiores descem colunas de água (prumadas) que alimentam setores distintos. A alimentação de água entre os pavimentos ocorre da seguinte forma:

- Por gravidade em todos os pavimentos, ou seja, sem utilização de algum dispositivo regulador de pressão de água;

Registros gerais de água

Seu imóvel possui dois tipos de registro para interrupção do abastecimento de água. O registro geral e os registros gerais individuais de cada ambientes, também são chamados de "registro de gaveta".

Registro geral

No hall de serviço do seu andar, há um registro geral de água. Este registro corta o abastecimento de água de todo o imóvel, caso seja necessário realizar manutenções ou em situações emergenciais.

Registros gerais dos ambientes

Estes registros cortam o abastecimento de água apenas do ambiente ou cômodo em que está localizado. Para verificar a localização destes, confira os desenhos no capítulo "Anexos".

Registros de pressão

Além dos registros gerais, foi instalado em seu imóvel outro tipo de registro, chamado de registro de pressão. Este registro usamos para abrir e fechar o chuveiro, a torneira do lavatório a torneira da cozinha, etc. Ele controla o fluxo de água apenas em um determinado ponto em que você usa.

Medição individual de água

Foi prevista a instalação do sistema de medição individual de água. A infraestrutura para a medição, ou seja, a tubulação seca foi executada pela construtora.

A medição individualizada funciona com um medidor (hidrômetro) que poderá fazer a medição do consumo de água por apartamento, desde que seja instalado todo o equipamento necessário. A decisão da instalação do sistema e dos equipamentos para a medição individual de água, ficará por conta do condomínio, devendo ser decidido em assembleia, portanto não há possibilidade de um condômino, isoladamente, utilizar o sistema e o equipamento de medição individualizada de água.

REDE DE ÁGUA QUENTE

Chuveiro elétrico

Foi instalada pela construtora a previsão para instalação de chuveiro elétrico de 220V nos banheiros. O chuveiro, deverá ser adquirido e instalado pelo proprietário, deverá ter resistência blindada (compatível com o Disjuntor Residual - IDR).

Na hora da compra solicitar:

- **Chuveiro elétrico de 220V com resistência blindada e potência máxima de 5.400 Watts.**

Para garantir o bom desempenho e a economia de energia, é necessário escolher o chuveiro adequado, então, para a compra de seu chuveiro, busque sempre a etiqueta do Procel e o selo do Inmetro na embalagem do produto. Essa etiqueta indica que o produto foi testado em laboratório pelo instituto e também traz informações sobre a potência e a eficiência energética do produto (quantos % da energia consumida realmente aquece a água), portanto, prefira equipamentos com alta a eficiência energética.

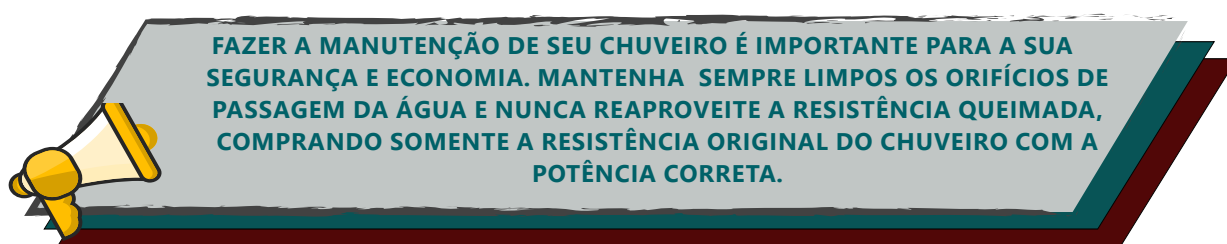
Na hora da compra, verifique também a vazão do chuveiro, seguindo as orientações, abaixo:

Vazão para chuveiro elétrico

Conforme a Norma Brasileira (NBR 5626/1998) a vazão para chuveiro elétrico, considerada nas instalações hidráulicas entregues, é de 0,1 litros/segundo ou 6 litros/minuto. Caso ocorra a utilização de equipamentos com vazão maior do que a especificada acima, em qualquer ponto do apartamento, a construtora não garantirá o bom funcionamento do sistema e a responsabilidade por qualquer mau funcionamento do sistema passa a ser do condômino.

Utilização do fio terra

Ao instalar o seu chuveiro, é muito importante que o fio terra esteja ligado a um sistema de aterramento. A falta do aterramento do chuveiro pode provocar choque elétrico, então, a orientação é sempre manter um fio terra ligado na rede do chuveiro. O fio terra deve ter uma etiqueta com a seguinte frase: "Importante para sua segurança. Para evitar riscos de choques elétricos, o fio terra deste aparelho deve ser conectado a um sistema de aterramento".



ATENÇÃO

Vazamentos em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulações, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, feche o ramal abastecedor da unidade. Quando necessário, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada.

REDE DE ESGOTO, ÁGUA PLUVIAL E VENTILAÇÃO

Redes de esgoto e ventilação

A água que utilizamos, seja no banho, na limpeza de roupas, de louças, descarga do vaso sanitário, pias, lavatórios, ralos, etc, dá origem ao esgoto doméstico. As tubulações de esgoto recebem estes detritos e os transferem para as prumadas da edificação, recolhendo as águas residuais de vários pontos do edifício e as levam, por gravidade, até os desvios no térreo, de onde seguem para a rede pública.

As tubulações que coletam estes resíduos são ventiladas, através de outros tubos, chamados de rede de ventilação. Esta rede permite transferir para a atmosfera os gases, permitindo a entrada de ar no interior das tubulações de esgoto, dissipando o mau cheiro. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmos cuidados das demais e não deve ser bloqueada ou obstruída.

Adaptador de Despejo para Máquina de Lavar

Recomenda-se a utilização de adaptador de despejo para realizar o acoplamento da mangueira da máquina de lavar roupas na rede de esgoto. Desta forma, o retorno de mau cheiro e espuma é minimizado.



Rede de água pluvial

A rede de captação de água pluvial é independente e a água de chuva coletada é escoada através das calhas, ralos ou grelhas e conduzidas pelas tubulações coletoras até chegar ao reservatório de águas pluviais, onde será conduzida para a rede pública.

A água pluvial do terraço é coletada através de um ralo que deve ser mantido limpo, livre de folhas, entulho, plásticos, etc, que obstruam a vazão de água e prejudiquem a rede de coleta.

Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

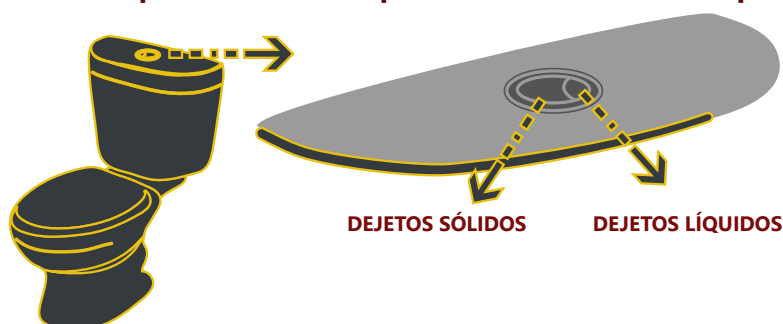
No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Bacias sanitárias de duplo acionamento

As bacias instaladas possuem dispositivo de duplo acionamento, controlando o volume de água utilizado para descarga. Possui dois botões: um para acionamento da descarga completa (transporte de sólidos) e outro para 1/2 fluxo (diluição de líquidos).

Sistema duplo acionamento para bacias com caixa acoplada.



Restritores de vazão e arejadores

Instale restritores de vazão e arejadores em seu imóvel. O restritor de vazão é um dispositivo projetado para limitar a quantidade de líquidos ou gases que saem de chuveiros, torneiras e descargas, impedindo a passagem de um fluxo maior do que o preestabelecido, gerando uma economia de 60% a 80% de água. Os arejadores complementam a economia e são acessórios instalados para misturar ar e água, dando a sensação de maior volume, produzindo uma fina névoa de água em vez de um fluxo contínuo.

Fecho Hídrico

Chamamos de fecho hídrico a camada de água presente em vasos sanitários, sifões, caixas e ralos sifonados, etc. Sua principal função é criar uma barreira de proteção, utilizando a água acumulada por gravidade, evitando assim, o mau cheiro proveniente das instalações de esgotos e, dificultando a passagem de animais indesejados. Mantenha sempre o sifão de em curva para que o fecho hídrico cumpra seu papel corretamente.



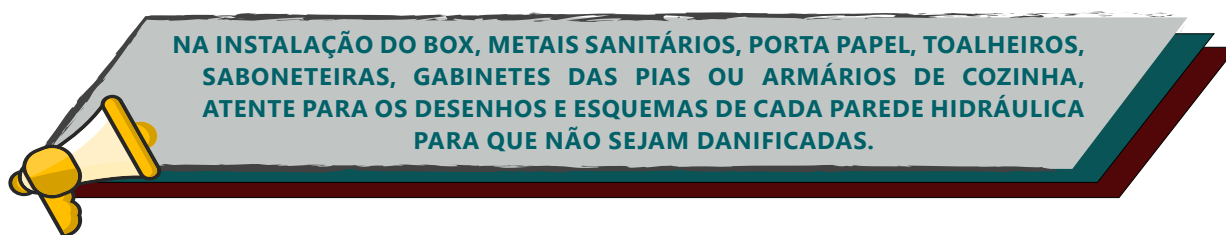
ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

Tubulações

- Consulte a planta de instalações hidráulicas, antes de executar qualquer perfuração nas paredes, evitando danos à rede hidráulica e na impermeabilização;
- Nunca despeje gordura ou resíduos sólidos nos ralos de pias ou lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo;
- Utilize grelha de proteção ou válvula na cuba da pia de cozinha, evitando que alimentos sejam despejados nas tubulações;
- NUNCA despeje objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.;
- Não utilize para desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos, produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- Não utilizar água ou substâncias com temperatura acima de 80°C, pois pode danificar as tubulações;
- Longos períodos sem utilização ou em dias secos, os banheiros, cozinhas e áreas de serviço podem ter mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Basta molhar os ralos e bacias com 1 litro d'água que o problema será solucionado;
- Não trocar peças, de forma alguma, por conta própria, utilize mão de obra especializada;
- Mantenha os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos;
- Feche o registro quando não estiverem em uso para evitar desperdício.

Equipamentos

- Não aperte com força excessiva os registros, bem como na instalação de filtros, torneiras, misturadores e chuveiros a fim de evitar danos aos componentes;
- Não pendure nenhum objeto em registros;
- Na compra e instalação de chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores, etc, siga as características e orientações definidas pelos fornecedores ou em projeto específico para garantir o desempenho do sistema;
- Os equipamentos de pressurização de água, deverão estar regulados para manter a parametrização da pressão e não comprometer os demais componentes do sistema;
- Não use esponja do lado abrasivo, palha de aço ou produtos que causem riscos para a limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias. Utilize água, sabão neutro e pano macio para a limpeza;
- As louças sanitárias foram projetadas para suportar as cargas previstas em sua utilização normal, portanto não suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- A falta de uso dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso estes problemas sejam detectados, é indicado que seja realizada uma revisão por profissional habilitado, que poderá realizar as devidas trocas que se fizerem necessárias.



Para desentupir a pia:

- Siga os seguintes passos:
 1. Encha a pia de água;
 2. Coloque o desentupidor sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima sem aplicar força excessiva;
 3. Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
 4. Se a água não descer, retire a parte inferior do sifão ou (copinho) com um balde embaixo do sifão;
 5. Recoloque o copinho do sifão, verificando se está perfeitamente encaixado à base para evitar vazamentos e gotejamentos;
 6. Depois do serviço pronto, abra a torneira para limpar bem a tubulação.

Máquina de lavar roupas

- Para a instalação da máquina de lavar roupas, certifique-se de realizar a ligação nos pontos corretos de hidráulica (alimentação de água e esgoto) e elétrica. É importante que a instalação seja realizada por um profissional ou empresa capacitada;
- Mantenha vedado, quando em desuso, o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, utilizando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar.

Aço inox

- Efetue a limpeza com água, detergentes suaves e neutros, em água morna, aplicados com um pano macio ou uma esponja macia. Depois basta enxaguar com bastante água, preferencialmente morna, e secar com um pano macio. A secagem é importante para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto e periodicamente podem ser polidos com polidores para metais;
- Evite o uso de ácidos e produtos químicos, tais como, ácido muriático, removedores de tintas e similares, pois danificam a superfície do aço inox. Saponáceos abrasivos não devem ser utilizados mesmo em casos extremos, pois podem prejudicar a superfície do aço inox.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes;
- Verificar a estanqueidade das tubulações a cada ano;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc.);
- Verifique sifões das pias, corrigindo eventuais vazamentos a cada 6 meses;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação e rede pública;
- Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- Substitua vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos anualmente;
- Limpe a caixa sifonada, caixas de passagem de gordura e esgoto, quando houver, a cada 6 meses;
- Verificar e limpar os ralos e grelhas, das águas pluviais a cada mês, ou semanalmente em épocas de chuvas intensas;
- Limpe periodicamente e verifique os mecanismos internos da caixa acoplada a cada 6 meses;
- Faça a manutenção do chuveiro mantendo limpos os orifícios de passagem da água.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Verificar e limpar os ralos e grelhas, das águas pluviais a cada mês, ou semanalmente em épocas de chuvas intensas;	Equipe de manutenção local/ Proprietário
A cada 6 meses	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada da bacia sanitária	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	
	Abrir e fechar completamente os registros para evitar emperramentos, e mantê-los em condições de manobra	
	Limpe a caixa sifonada, caixas de passagem de gordura e esgoto, quando houver.	
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação e recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa capacitada
	Verificar se é necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão	
	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos ralos, peças sanitárias e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa especializada



GARANTIAS

Instalações hidráulicas - colunas de água fria tubos de queda de esgoto:

- Integridade e estanqueidade - **5 anos.**

Instalações hidráulicas - coletores, ramais, louças, caixas de descarga, bancadas, metais sanitários, sifões, ligações flexíveis, válvulas, registros, ralos e tanques:

- Equipamentos - **1 ano;**
- Instalação - **3 anos.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo “Garantia e Assistência”, acrescidos de:

- Danos causados por impactos ou perfurações nas tubulações;
- Danos gerados por quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado e instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- Entupimento por objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, ou objetos estranhos no interior dos equipamentos que prejudiquem seu funcionamento;
- Ausência de manutenção e troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Ausência de limpeza nos aeradores, provocando o acúmulo de resíduos;
- Remoção de elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.) ocasionando a queda ou quebra da peça, bancada ou equipamentos;
- Limpeza inadequada ou utilização de produtos abrasivos, químicos, solventes;
- Utilização de palha de aço, vassoura de piaçava, esponja dupla face, objetos pontiagudos ou que provoquem danos nos metais sanitários;
- Reparos executados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Utilização de peças não originais, inadequadas ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Alterações não previstas no sistema hidráulico;
- Instalação de equipamentos em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto;
- Manobras indevidas, com relação a registros e válvulas;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

INSTALAÇÕES DE GÁS



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Rede de gás encanado

A rede é composta por tubulações, válvulas e acessórios com a finalidade de transportar o gás, derivado da rede de gás natural, até os aparelhos de consumo.

Seu imóvel possui infraestrutura para ligação imediata do fogão. O registro geral e medidor de gás do apartamento está localizado no hall de serviço de seu apartamento.

Medição individual de gás

Foi prevista a instalação do sistema de medição individual de gás. A infraestrutura para a medição individualizada foi executada pela construtora, inclusive a instalação de medidor, executada pela Empresa Grupo Zulos.

Vazamentos em tubulações de gás

- Caso perceba vazamento de gás de algum aparelho ou equipamento, feche imediatamente os respectivos registros;
- Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e portas;
- Não utilize nenhum equipamento elétrico;
- Não acione qualquer interruptor;
- Caso o vazamento continue, solicite ao zelador o fechamento da rede de abastecimento e acione imediatamente a concessionária competente ou fornecedor.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Nunca bloqueie os ambientes onde encontram-se os aparelhos a gás ou medidores, mantenha a ventilação permanente e evite o acúmulo de gás;
- Não utilize a central de gás, quando houver, como depósito e não armazene produtos inflamáveis, pois podem gerar risco de incêndio;
- Caso seja instalado armário/gabinete que esconda o registro ou ponto de gás, o mesmo deverá possuir orifícios para ventilação permanente;
- Não pendure objetos nas instalações aparentes;
- Quando não houver utilização constante ou em caso de ausência no imóvel, mantenha os registros fechados;
- Não efetue testes de vazamento em equipamentos, tubulações ou medidor de gás utilizando fósforo, isqueiros ou qualquer outro material inflamável ou emissor de chamas. Para estes testes é recomendado o uso de espuma, de sabão ou detergente;
- No caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro de gás, chame a concessionária local;

- Leia sempre os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verifique sempre o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico e realize a troca, quando necessário;
- Em caso de vazamento, não acione interruptores, equipamentos elétricos ou celulares. Abra portas e janelas e abandone o local;
- Para serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, contrate empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária. Utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados e de acordo com as respectivas normas;
- Não faça qualquer alteração na tubulação de gás;
- Antes de adquirir ou instalar fogão, aquecedor, etc., verifique se o mesmo está adaptado ao tipo de gás utilizado no condomínio (GLP);
- A manutenção de aparelhos a gás deve ser realizada por pessoas habilitadas pela empresa concessionária, sendo que a manutenção deverá seguir o estabelecido no manual do equipamento.

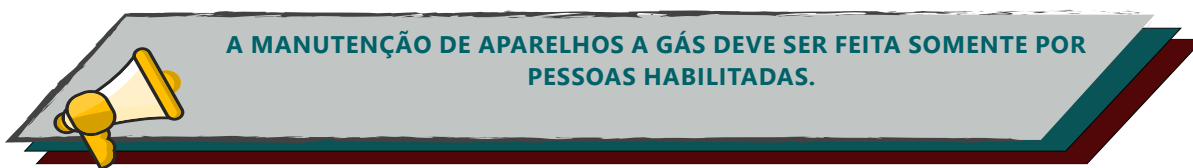
ATENÇÃO

O gás é aditivado com cheiro característico para facilitar a percepção de vazamentos, portanto, fique atento !



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Verifique o funcionamento, limpeza e regulagem dos equipamentos de acordo com as recomendações dos fabricantes e legislação vigente;
- Verifique anualmente as condições da mangueira de ligação da tubulação ao aparelho a gás e troque quando necessário, respeitando o prazo de validade do produto;
- Realize teste de estanqueidade nas tubulações para detectar pontos de vazamento;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.





GARANTIAS

Colunas de gás:

- Integridade e estanqueidade - **5 anos**;

Instalações de gás e coletores:

- Equipamentos - **1 ano**;
- Instalação - **3 anos**.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Instalação inadequada de equipamentos diferentes dos especificados em projeto;
- Se constatada que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Equipamentos reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais, inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Danos gerados por objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações impossibilitando ou prejudicando seu funcionamento;
- Impactos ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Manobras indevidas, com relação a registros e válvulas;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Seu imóvel possui uma instalação elétrica independente, constituída pelos elementos descritos abaixo:

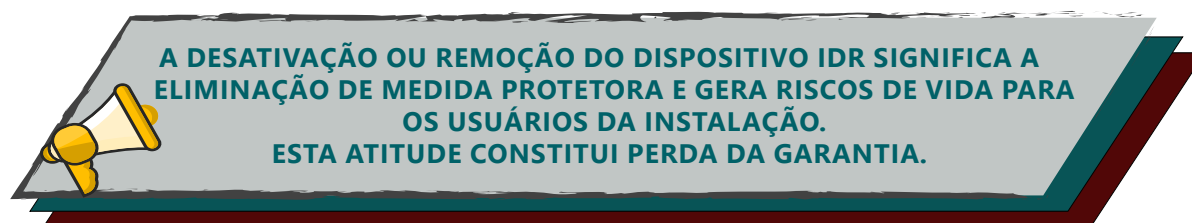
Quadro de distribuição

Sua unidade possui 1 quadro de distribuição que possui uma chave geral e disjuntores para proteção dos circuitos do imóvel. Este quadro foi projetado executado dentro das normas de segurança.

Disjuntor Geral / Interruptor Diferencial Residual IDR

Localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue o disjuntor geral.

Também foi instalado um disjuntor DR, após o disjuntor geral, proporcionando maior segurança, pois protege contra pequenas fugas de corrente. Caso algum equipamento esteja com fuga de corrente, ou seja, a energia que o alimenta não está sendo completamente aproveitada, está se perdendo pela enfição ou pela carcaça do aparelho, o disjuntor DR se desarma automaticamente barrando o fornecimento de energia do quadro todo. **Mantenha sempre o disjuntor IDR ligado.**



Disjuntores parciais

Os disjuntores protegem os circuitos contra o excesso de carga ou curto circuito e desligam-se automaticamente se isto ocorrer. Se for novamente ligado e voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua no circuito ou algum aparelho está em curto ou o próprio circuito está em curto.

Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Sempre que realizar qualquer manutenção das instalações elétricas ou para a troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito, ou desligue a chave geral.

Circuitos

Conjunto de componentes da instalação (condutores, interruptores, tomadas, pontos de energia e iluminação) alimentados a partir de um mesmo disjuntor no quadro elétrico. Em sua unidade, os circuitos, dividem as cargas elétricas dos ambientes, equipamentos e tomadas. É importante que os equipamentos de seu imóvel não excedam a potência máxima dos circuitos, pois podem sobrecarregar o disjuntor. Evite utilizar "benjamins", pois eles normalmente provocam sobrecarga no circuito. Você pode consultar a carga máxima dos circuitos nos desenhos.

ATENÇÃO

Não altere a carga originalmente projetada dos disjuntores, não troque a chave geral e os disjuntores por outros de capacidades diferentes, não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes, e nunca permita que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico.

Aparelhos elétricos

As instalações elétricas foram dimensionadas para uso dos aparelhos previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados.

Iluminação

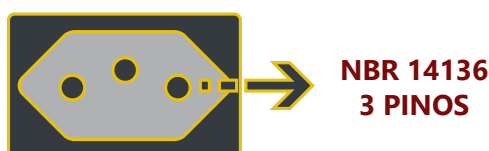
A distribuição de iluminação de seu imóvel foi projetada por circuitos na tensão 127V.

Tomadas e interruptores

A instalação elétrica do apartamento, prevê todas as tomadas com voltagem de 127V. A quantidade e localização das tomadas foi prevista em projeto, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas.

As tomadas instaladas no apartamento seguem o padrão brasileiro NBR 14136.

Este padrão ajuda a prevenir o risco de choque no momento da conexão do plugue com a tomada, pois dificulta o contato acidental da parte metálica do plugue com o seu dedo.



Tomadas 10A e 20A

Quando for ligar um equipamento na tomada, atente-se ao padrão de plugues. O padrão de 10A possui plugues de pinos menores, com diâmetro de 4 mm e é utilizado pela maioria dos equipamentos, como TVs, carregadores de celular, etc. O padrão 20A possui plugues com pinos de orifícios mais grossos, com diâmetro de 4,8 mm, apropriado para equipamentos que exigem maior capacidade, como geladeira, forno elétrico, máquina de lavar roupas, secadores de cabelo, etc.

Não é recomendado utilizar adaptadores nas tomadas de 10A, pois podem causar aquecimentos na rede e até curto-circuito. Neste caso, solicite auxílio de mão de obra especializada.



Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos)

Os materiais de acabamento são da marca Peesa, cor branca.

Com os mecanismos desligados, a limpeza das placas pode ser realizada com um pano umedecido em água e sabão neutro.

Chuveiro e Resistência Blindada

Ao adquirir o chuveiro elétrico, certifique-se que a resistência do chuveiro, seja blindada.

O chuveiro elétrico deve ter potência máxima de 5.400 Watts.

Existem basicamente dois tipos de resistências, a resistência comum e a resistência blindada, sendo que a principal diferença entre elas é que a resistência blindada não entra em contato direto com a água, proporcionando maior segurança, pois não há fuga de corrente, ou seja, não ocorre choque elétrico.

Iluminação de emergência (blocos autônomos)

A iluminação de emergência é realizado por blocos autônomos nas áreas comuns. Estes blocos são acionados automaticamente na falta de distribuição de energia elétrica. Ao ser restabelecido o fornecimento de energia os blocos desligarão automaticamente.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

Quadros de distribuição

- Os disjuntores e quadros de distribuição foram dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e às normas brasileiras, portanto não altere as suas especificações;
- Não realize perfurações nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Os quadros devem estar livres e desimpedidos, não podendo ser estocado nenhum tipo de material que impeça seu acesso;
- Todos os quadros de distribuição de circuitos deverão possuir suas partes vivas inacessíveis;
- Utilize equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Interruptor Diferencial Residual). Havendo eventual fuga de corrente, como no caso de curto circuito, o componente automaticamente se desliga, garantindo maior segurança;
- Nunca ligue equipamentos diretamente nos quadros de luz;
- Em caso de sobrecarga, o disjuntor do circuito afetado se desligará automaticamente. Neste caso, religue o componente. Caso volte a desligar, há sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, então solicite análise de profissional habilitado.

Circuitos, tomadas e iluminação

- Verifique a carga dos aparelhos a serem instalados para não sobrecarregar a capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas em projeto;
- Não utilize “benjamins” ou extensões com várias tomadas, pois pode ocorrer sobrecargas;
- Utilize estabilizadores e filtros de linha em equipamentos sensíveis, como computadores, central de telefone, etc.;
- As instalações de luminárias ou similares devem ser executadas por empresa capacitada;
- Não ligue aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Desligue os disjuntores para as manutenções. Estas devem ser executadas por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;
- Para troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligue os disjuntores correspondentes.

Informações gerais

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Instale lâmpadas compatíveis com a tensão prevista em projeto;
- Não molhe o contato dos componentes elétricos do sistema;
- Limpe as partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) com pano seco;
- Não utilize os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, como derivação de suprimento de energia;
- Os sensores de presença não devem ser travados após o seu acionamento, pois podem queimar se mantidos acesos por muito tempo;
- O acesso ao centro de medição de energia é restrito a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia, após comunicação e permissão do condomínio;
- O acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, deve ser realizado apenas por pessoas capacitadas, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- O centro de medição não deve ser utilizado como depósito e não deve abrigar produtos inflamáveis;
- O forro de gesso pode manchar, devido a iluminação indireta. Neste caso é recomendado limpeza ou repintura;
- Luminárias em áreas descobertas ou externas podem sofrer corrosões e oxidações, necessitando de manutenções frequentes em suas vedações e isolamentos.

Dicas para resolução de problemas:

Curto-circuito em instalações elétricas

- No caso de algum curto-circuito, os disjuntores do quadro desligam-se automaticamente. Volte o disjuntor desligado à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, através do zelador e/ou administradora;
- No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procure desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

Parte da instalação não funciona e/ou disjuntores do quadro de distribuição desarmando

- Verifique no quadro elétrico, se o disjuntor do circuito encontra-se desligado. Se sim, religue-o;
- Se ao religá-lo ele desarmar novamente, solicite a assistência de um técnico habilitado. Abaixo algumas causas deste problema:
 1. Mau contato elétrico afetando a capacidade dos disjuntores;
 2. Circuito sobrecarregado pela instalação de equipamentos com potência superiores às previstas no projeto;
 3. Algum aparelho conectado ao circuito, está com problema de isolamento ou mau contato, gerando fuga de corrente;
 4. Superaquecimento no quadro de distribuição ou disjuntor com aquecimento acima do normal;
 5. Curto-circuito na instalação;
 6. Disjuntor com defeito e deverá ser substituído por outro.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes;
- Teste a cada 6 meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, troque o IDR;
- Realize inspeção anual no quadro elétrico, tomadas, interruptores e pontos de luz.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Testar o disjuntor tipo IDR.	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa capacitada
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	Empresa capacitada/ Empresa especializada



GARANTIAS

Instalações elétricas, tomadas, interruptores, disjuntores, fios, cabos, eletrodutos, caixas e quadros:

- Equipamentos - **1 ano;**
- Instalação - **3 anos.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Qualquer mudança no sistema de instalação, alterando suas características originais;
- Substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente;
- Uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente, chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Sobrecarga nos circuitos;
- Falta de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

TELECOMUNICAÇÕES

Telefonia

Foi executado cabeamento de linha telefônica, nos pontos de telefone do seu apartamento. A instalação/pedido da linha telefônica e do aparelho é de responsabilidade do condômino.

Interfone

Foi executado pela construtora um ponto para interfone no seu apartamento. O aparelho instalado é da marca Intelbras, cor Branco.

Pontos para televisão

O empreendimento conta com a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de antena coletiva (sinal aberto) e/ou TV à cabo nos pontos de televisão do apartamento.

ATENÇÃO

Não é recomendada a remoção do cabo da antena coletiva para passagem de novos cabos de outras empresas. A construtora se exime da responsabilidade da garantia nesta condição.



ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Para conexão dos sistemas, contrate empresa capacitada e utilize somente ferramentas e fios adequados;
- Não corte nem faça emendas nos cabos. Eles perderão suas características originais de funcionamento;
- Nunca jogue água na parede onde os aparelhos estão instalados;
- Para limpeza use apenas um pano umedecido;
- Ao desligar os aparelhos, verifique se o mesmo ficou bem encaixado na base.



ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes;
- Verificação do desempenho dos equipamentos e revisão de seus componentes semestralmente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Verificação do desempenho dos equipamentos e revisão de seus componentes	Empresa capacitada/especializada



GARANTIAS

- Desempenho do equipamento - **especificado pelo fabricante;**
- Instalação - **1 ano;**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Qualquer mudança no sistema de instalação, alterando suas características originais;
- Contratação de mão-de-obra não especializada;
- O não cumprimento das orientações cautelares de uso ou a falta de manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

ELEVADORES



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Em seu condomínio os elevadores foram fornecidos pela Elevadores Villarta.

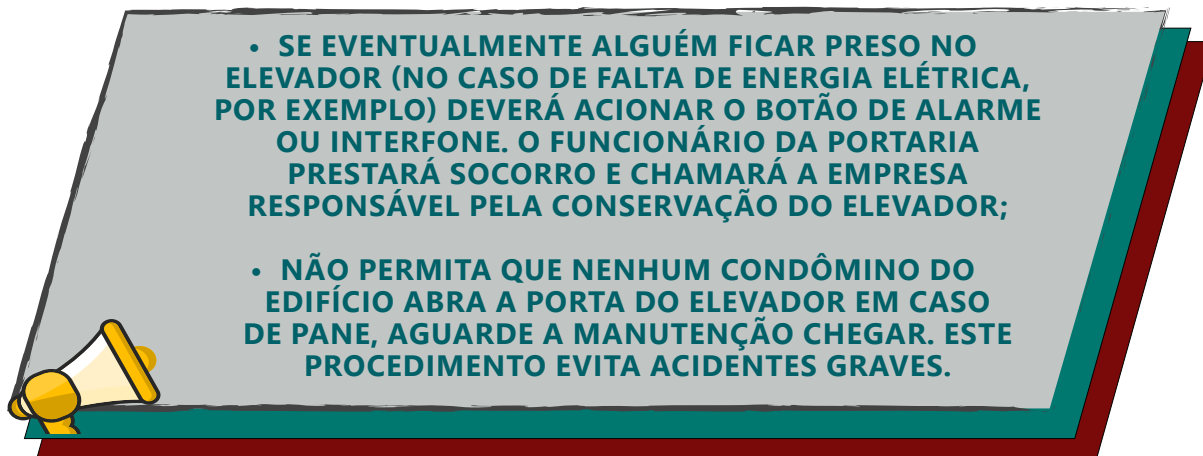
Os elevadores possuem as características abaixo:

- Dispositivo de alarme e luz de emergência na cabine, com alimentação automática em caso de interrupção de fornecimento de energia;
- Sistema de intercomunicação por interfone com a guarita.

ELEVADOR	QUANT.	CAPACIDADE	DIMENSÕES DA PORTA	DIMENSÕES DA CABINA
Social	01 unidade	9 pessoas ou 675 kg	2,00 m (altura) 0,80 m (largura)	1,1 x 1,5 x 2,3m
Serviço	01 unidade	9 pessoas ou 675 kg	2,00 m (altura) 0,80 m (largura)	1,1 x 1,5 x 2,3m

ATENÇÃO

- Aperte os botões apenas uma vez;
- Observe se há degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- Nunca ultrapasse a carga máxima permitida, indicada em uma placa no interior da cabine;
- Não permita que crianças utilizem sozinhas os elevadores;
- Nunca utilize os elevadores em caso de incêndio;
- Não apresse o fechamento das portas;
- Não fume dentro dos elevadores
- Não segure as portas dos elevadores com objetos;
- Não pule ou faça movimentos bruscos dentro da cabine;
- Não retire passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos pois há riscos de acidentes;
- Não entre no elevador com a luz apagada;
- Não retire a comunicação visual de segurança dos elevadores;
- Sempre utilize a proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunique o zelador ou responsável;
- Não acione o alarme e o interfone sem necessidade, pois são equipamentos de segurança.



Interrupção do funcionamento dos elevadores

- No caso de parada súbita do elevador, o funcionário do condomínio deverá acionar a empresa responsável pela manutenção e conservação do elevador ou o Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- Para sua segurança, seguir as instruções da empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores.



GARANTIAS

- Desempenho do equipamento - **especificado pelo fabricante;**
- Problemas com a instalação - **1 ano.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Pane no sistema eletroeletrônico, motores e enfição, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção com empresa especializada;
- Uso de peças não originais;
- Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

COMBATE À INCÊNDIO



APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

A segurança contra o fogo é indispensável, pois os focos de incêndio podem ser evitados e extintos pelos equipamentos e sistemas de prevenção e combate. O sistema de proteção e combate a incêndio em seu empreendimento é composto por:

- Extintores;
- Hidrantes;
- Botoeira de acionamento da bomba de incêndio;
- Alarme de incêndio;
- Portas corta-fogo.

Foram instalados três tipos de extintores, distribuídos conforme legislação em vigor do Corpo de Bombeiros:

- • PQS - Pó Químico Seco
- • H₂O - Água Pressurizada
- • CO₂ - Gás Carbônico

Os extintores de incêndio são utilizados no combate a pequenos incêndios. Leia atentamente as instruções contidas no próprio equipamento, especialmente sobre as classes de incêndio, que você pode consultar na tabela abaixo.

A tabela abaixo elucida a utilização dos extintores:

CLASSE DE INCÊNDIO	INCÊNDIO	EXTINTORES	EFICIÊNCIA	MÉTODOS DE EXTIÇÃO
A	Materiais sólidos: fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada	Ótimo	Resfriamento
		Pó químico seco	Pouco eficiente*	Abafamento
B	Líquidos inflamáveis e derivados do petróleo: gasolina, óleo, tintas, graxas, etc.	Pó químico seco	Ótimo	Abafamento
		Gás carbônico	Bom	
C	Equipamentos elétricos: motores, transformadores, etc.	Gás carbônico	Ótimo	Abafamento
		Pó químico seco**	Bom	

* A utilização do extintor de Pó Químico para extinguir um incêndio de classe A, pode ser ineficiente se utilizado sozinho, portanto recomenda-se a utilização de agentes a base de água para um posterior resfriamento.

** A utilização do extintor de Pó Químico para extinguir um incêndio de classe C, pode causar danos ao equipamento.

Nota: Os extintores e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo projeto específico de combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros.



Caixa de hidrante

Permite combater o fogo em qualquer ponto do pavimento. O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório superior, tendo a capacidade de reserva adequada de forma a atender as pressões mínimas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

Botoeiras

Foram instaladas botoeiras (caixa vermelha com um botão no centro) em todos os pavimentos. O acionamento da botoeira, ligará a bomba de incêndio, gerando maior pressão de água nos hidrantes.

Alarme de incêndio

É ativado com a quebra do vidro dos acionadores manuais, localizados nos andares (no hall dos elevadores). Em seguida, é transmitido um sinal para a sala de comando, avisando o andar e o local onde o alarme foi acionado.

Portas corta-fogo

As portas corta-fogo impedem a propagação do fogo e protegem as escadas durante a fuga de emergência. Devem ser mantidas sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído e as mesmas não devem ser trancadas.

Elas são do tipo P90, tendo um tempo médio de resistência de 90 minutos após o contato com o fogo.



Princípio de incêndio

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), informe imediatamente a guarita, zelador ou a segurança;
- Acione o **Corpo de Bombeiros (193)** e inicie o combate fazendo o uso de hidrantes e extintores apropriados, conforme descrito na tabela de classes de incêndio;
- Caso não saiba manusear os extintores ou não seja possível o combate, evacue o local utilizando as rotas de fuga devidamente sinalizadas. Nunca utilize os elevadores nesta situação;
- Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

Em situações extremas

- Uma vez que tenha conseguido escapar, não retorne;
- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar para a saída;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico;
- Fogo nas roupas: não corra, se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e fique o mais próximo do chão.



GARANTIAS

- Desempenho dos equipamentos - **especificado pelo fabricante;**
- Problemas com a instalação - **1 ano;**

Portas corta fogo:

- Regulagem de dobradiças e maçanetas - **no ato da entrega;**
- Desempenho de dobradiças e molas - **especificado pelo fabricante;**
- Integridade de portas e batentes - **5 anos;**
- Instalação e equipamentos - **1 ano.**



EXTINÇÃO DA GARANTIA

Todos requisitos apresentados no item extinção de garantias do capítulo "Garantia e Assistência", acrescidos de:

- Se não forem observados os itens acima ou se não for feita a manutenção preventiva necessária.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema.

O MEIO AMBIENTE

É importante que colaboremos com ações que tragam benefícios ao nosso meio ambiente.

Uso racional da água

- Fique atento às contas para analisar o consumo de água. Compare o consumo e verifique o funcionamento dos registros, medidores e a existência de vazamentos. Em caso de oscilações contate a concessionária ou uma empresa especializada para inspeção;
- Verifique periodicamente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.);
- Não tome banhos prolongados, não use a capacidade máxima da máquina na hora de lavar roupa, deixe a torneira fechada enquanto escova os dentes, etc.;
- Faça a manutenção periódica das instalações hidráulicas;
- Quando se ausentar por um longo período, mantenha os registros de água fechados.

Uso racional do gás

- Verifique periodicamente as contas e analise o consumo. Cheque o funcionamento dos registros e medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações contate a concessionária ou uma empresa especializada para inspeção;
- Mantenha os registros fechados quando os equipamentos a gás não estiverem em uso. Verifique rotineiramente ao sair de casa;
- Faça a manutenção periódica dos equipamentos a gás.

Uso racional da energia

- Desligue os pontos de iluminação e equipamentos quando não estiverem em uso;
- Realize as manutenções preventivas sugeridas e verifique as conexões e o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste;
- Prefira equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de "economia de energia".

Resíduos orgânicos

- Verifique se no condomínio foi implantado um programa de coleta seletiva, que encaminhe cada tipo de resíduo a destinação correta, verifique também os dias, horários, locais e forma adequada para o descarte.
- Separe corretamente os resíduos orgânicos dos recicláveis antes do descarte final;
- O lixo que será reciclado deve ser separado, lavado e embalado corretamente;
- É importante que o lixo esteja bem fechado, evitando vazamentos e mau cheiro;
- Faça a correta destinação para o descarte de pilhas, baterias, cartuchos de impressoras, lâmpadas e eletrônicos em locais de recolhimento específico;

Entulho

Sempre que realizar uma reforma, o entulho deverá ser acondicionado em sacos apropriados e colocados em caçambas de empresas licenciadas para coleta de entulho que deverá ser contratada pelo proprietário/responsável. No caso de resíduos de construção civil (construção e demolição), existem locais que recebem especificamente estes resíduos. Verifique o posto de coleta mais próximo.

O CONDOMÍNIO

Segurança do trabalho

O Ministério do Trabalho regulamenta as normas de segurança e saúde dos trabalhadores. Dentre as 36 normas existentes atualmente, algumas que possuem ampla implicação no setor são:

- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 7 (NR 7) obriga a realização do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 9 (NR 9) obriga, em todo condomínio, a realização do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), visando minimizar eventuais riscos nos locais de trabalho;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 10 (NR 10), que diz respeito à segurança em instalações e serviços em eletricidade, estabelece os requisitos e condições mínimas, objetivando a implementação de medidas de controle e sistemas preventivos, para garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores que, direta ou indiretamente, interajam em instalações elétricas e serviços com eletricidade;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 18 (NR 18), referente à condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção, deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado;
- A norma regulamentadora do Ministério do Trabalho nº 35 (NR 35), referente a trabalho em altura, também deve ser considerada pelo condomínio em relação aos riscos a que os funcionários próprios e de empresas especializadas estão expostos ao exercer suas atividades. No caso de acidentes de trabalho, o síndico é responsabilizado. Portanto, são de extrema importância os cuidados com a segurança do trabalho;
- As demais também devem ser analisadas e atendidas em sua totalidade.

ACABAMENTOS

HALL DOS ELEVADORES	
PISO	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm;
RODAPÉ	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm,, altura 7cm;
PAREDE	Pintura látex, marca Ibratin, cor Branca sobre gesso liso;
TETO	Pintura látex, marca Ibratin, cor Branco sobre gesso liso.
SOLEIRA	Ardósia;
SALAS DE ESTAR, JANTAR, DORMITÓRIOS E CIRCULAÇÃO	
PISO	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm;
RODAPÉ	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm,, altura 7cm;
PAREDE	Pintura látex, marca Ibratin, cor Branca sobre gesso liso;
TETO	Pintura látex, marca Ibratin, cor Branca sobre gesso liso;
SOLEIRA	Ardósia;
BANHOS	
PISO	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm;
REJUNTE	Marca Quartzolit, cor Cinza platina;
PAREDE	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 33x59 cm;
REJUNTE	Marca Quartzolit, cor Branco;
TETO	Pintura látex, marca Ibratin, cor Branco sobre forro de gesso;
BAGUETE	Ardósia;
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada, marca Fiori e Icasa, cor Branco; Icasa, linha Luna, Lavatório suspenso, marca Fiori e Icasa, linha Sabará, cor Branco;
METAIS	Torneira de mesa bica alta, marca Foruzi. Acabamentos de registro, marca Foruzi.

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO	
PISO	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm;
RODAPÉ	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm, altura 7cm
REJUNTE	Marca Quartzolit, cor Cinza platina;
PAREDE	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 33x59 cm; Pintura látex, marca Ibratin, cor Branco sobre gesso liso;
REJUNTE	Marca Quartzolit, cor Branco;
TETO	Pintura látex acrílica, marca Ibratin, cor Branco sobre gesso liso;
BANCADA	em aço inox
METAIS	Torneira de mesa e parede, marca Foruzi; Acabamentos de registro, marca Foruzi.
TERRAÇO	
PISO	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm;
RODAPÉ	Cerâmica, marca Lef, Branco neve acetinado, tamanho 44x44 cm, altura 7cm
REJUNTE	Marca Quartzolit, cor Cinza platina;
PAREDE	Conforme Revestimento Externo;
TETO	Pintura látex acrílica, marca Maza, cor Branco sobre textura;

REALIZAÇÃO E PROJETISTAS

Constam abaixo os principais fornecedores e prestadores de serviços que atuaram neste empreendimento.

REALIZAÇÃO

Construtora

Construtora Sousa Araujo Ltda.
Av. Orlando Hardt, 125 – Sala 45
Centro Jacareí - SP
Fone: (12) 3965-1214

PROJETOS TÉCNICOS

Projeto de arquitetura

Companhia de
Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
CDHU

Projeto Incêndio

Companhia de
Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
CDHU

Projeto de elétrica e hidráulica

Companhia de
Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
CDHU

Guia do proprietário

Guia do Imóvel
Fone: (13) 3302-4354

SERVIÇOS E FORNECEDORES

Bombas de recalque e incêndio

Yahweh Comercial Ltda
Fone: (12) 988535357

Cerâmicas (material)

Lef Pisos e Revestimetos Ltda.
Fone: (19) 3429-7000

Cerâmicas (mão de obra)

Js Araujo Empreiteira Ltda
Fone: (11) 98624-7644

Comunicação visual

MA Comunicação Visual LTDA
Fone: (11) 3984-8841

Corrimão da escadaria

Iron Works - William
Fone: (11) 96688-4715

Cuba de aço inox

Pda Industria e Comercio Ltda
Fone: (46) 3547-8300

Elevadores

Villarta Equipamentos de Elevacao Ltda.
Fone: (11) 2441-0668

Empreiteira de mão de obra civil

J.S Araujo Empreiteira
Fone: (12) 99141-6444

Equipamentos de combate a incêndio (extintores, mangueiras e hidrantes)

Fireaco Brasil Ltda
Fone: (11) 2777-3800

Esquadrias de alumínio

Atimaky Esquadria Metalicas
Fone: (12) 3681-3366

Fechaduras e dobradiças

Carioba
Fone: (12) 3115-1369

Soprano

Fone: 0800-707-9777

Forros de gesso

D.A Gesso
Fone: (11) 95439-7343

Iluminação de emergência

Led Moura Comercial Elétrica e Hidráulica
LTDA
Fone: (19) 3281-4020

Interruptores, tomadas de energia e espelhos

Produtos Eletricos Edson Ltda
Fone: (14) 99891-6053

Louças e metais sanitários

Forusi
Fone: (11) 2523-9600

Kohler Produtos para Cozinhas e
Banheiros Ltda

Fone: (11) 96580-0582

SERVIÇOS E FORNECEDORES

Granitos

Ardosia Brasil
Fone: (31) 98461-2603

Rufos

Comercial Center Calha Paulista Ltda - Me
Fone: (11) 97193-3120

Pintura

Msy Pinturas e Reformas LTDA
Fone: (11) 99446-5874 (11) 919415281

Sensores de presença

Exatron Industria Eletronica LTDA
FONE: (51) 3357-5000

Portas corta-fogo

DM2 Metalurgica
Fone: (81) 3518-1441

Telefonia e interfonia

Four Tec Telecomunicacoes Eireli
Fone: (11) 99710-5101

Revestimento externo (mão de obra)

RTS Tecnologia em Argamassa
Fone: (11) 4652-2246

Vidros

Atimaky Esquadria Metalicas
Fone: (12) 3681-3366

Revestimento Externo (material)

RTS Tecnologia em Argamassa
Fone: (11) 4652-2246

GARANTIA E ASSISTÊNCIA

A CDHU é responsável pela construção do empreendimento e de acordo com as premissas do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Os prazos contidos neste guia, tratam-se de prazos totais de garantia, e não se somam aos prazos de garantia legal. Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas têm validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se).

As garantias foram baseadas na Norma NBR ABNT 15575 e contém os principais itens das unidades, variando com a característica individual de cada empreendimento, portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.

ATENÇÃO

A construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas.

O fornecedor é responsável perante o consumidor por corrigir falhas nos produtos por ele fornecidos originadas no processo de sua concepção e produção, desde que seja realizada a manutenção devida, os produtos sejam corretamente utilizados e observadas as demais condições previstas no manual de uso, operação e manutenção deste produto.

Mudanças nas condições climáticas, agentes poluentes, ruídos, entre outras condições de exposição às quais a edificação estiver sujeita, podem afetar o desempenho, a velocidade de desgaste e deterioração ou a probabilidade de ocorrência de falhas. Se estas alterações ocorrerem, e forem comprovadamente causadoras de falhas, deterioração ou desgaste, esta condição não é considerada como falha dos sistemas e processos construtivos.

As edificações e suas partes, quando concluídas, apresentam envelhecimento natural, o qual é parcialmente revertido quando da execução periódica e correta dos programas ou planos de manutenção. Importante observar que há sempre uma parcela do desempenho que não se recupera ao longo dos anos de uso dos sistemas construtivos e equipamentos. Esta parcela não está coberta pelas garantias, assim como não estão cobertas pelas garantias as perdas de desempenho decorrentes do uso e operação indevidos ou da ausência ou deficiência da manutenção.

Na tabela a seguir, estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

GARANTIA E ASSISTÊNCIA

ATENÇÃO

GARANTIAS EM SITUAÇÕES DE REPAROS OU SUBSTITUIÇÕES

Os reparos ou substituições realizados em componentes, sistemas construtivos ou equipamentos, pelos serviços de assistência técnica do incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção não alteram e não renovam os prazos e as condições de garantia originais previstas e no manual de uso, operação e manutenção da edificação.

TABELA DE GARANTIAS

Tabela de prazos de garantia

Prazos válidos a partir da data do Habite-se, recomendados pela norma ABNT NBR 15575. Pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
ESTRUTURA E VEDAÇÕES		
FUNDAÇÕES, ESTRUTURA PRINCIPAL, ESTRUTURAS PERIFÉRICAS, CONTENÇÕES E ARRIMOS	Segurança e estabilidade global	5 ANOS
	Estanqueidade de fundações e contenções	5 ANOS
PAREDES DE VEDAÇÃO, ESTRUTURAS AUXILIARES, ESTRUTURAS DE COBERTURA, ESTRUTURA DAS ESCADARIAS INTERNAS OU EXTERNAS, GUARDA-CORPOS, MUROS DE DIVISA E TELHADOS	Segurança e integridade	5 ANOS
ESTRUTURA DE COBERTURA E TELHADOS	Problemas em peças estruturais que possam comprometer a solidez, integridade e segurança da edificação	1 ANO
	Telhas e rufos (peças quebradas e trincadas)	NO ATO DA ENTREGA
EQUIPAMENTOS INDUSTRIALIZADOS		
AQUECEDORES DE PASSAGEM OU ACUMULAÇÃO, MOTOBOMBAS, FILTROS, INTERFONE, AUTOMAÇÃO DE PORTÕES, ELEVADORES E OUTROS	Instalação	1 ANO
	Equipamentos	1 ANO
AR CONDICIONADO	Instalação, exceto equipamentos e dispositivos instalados pelo proprietário	1 ANO
EXAUSTÃO MECÂNICA	Desempenho do equipamento	FABRICANTE
	Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos	1 ANO

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
SISTEMAS E SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO		
SISTEMAS DE DADOS E VOZ, TELEFONIA, VÍDEO E TELEVISÃO	Instalação	1 ANO
	Equipamentos	1 ANO
SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS, SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO, PRESSURIZAÇÃO DAS ESCADAS, ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA, SISTEMA DE SEGURANÇA PATRIMONIAL	Instalação	1 ANO
	Equipamentos	1 ANO
PORTAS CORTA-FOGO	Regulagem de dobradiças e maçanetas	NO ATO DE ENTREGA
	Integridade de portas e batentes	5 ANOS
	Dobradiças e molas	1 ANO
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
TOMADAS/INTERRUPTORES/ DISJUNTORES/FIOS/CABOS/ ELETRODUTOS/CAIXA E QUADROS	Equipamentos	1 ANO
	Instalação	3 ANOS
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E DE GÁS		
COLONAS DE ÁGUA FRIA, COLONAS DE ÁGUA QUENTE, TUBOS DE QUEDA DE ESGOTO, COLONAS DE GÁS	Integridade	5 ANOS
	Estanqueidade	5 ANOS
COLETORES/RAMAS/LOUÇAS/ CAIXAS DE DESCARGA/ BANCADAS/METAIS SANITÁRIOS/ SIFÕES/LIGAÇÕES FLEXÍVEIS/ VÁLVULAS/REGISTROS/ RALOS/TANQUES	Equipamentos	1 ANO
	Instalação	3 ANOS
	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	NO ATO DE ENTREGA

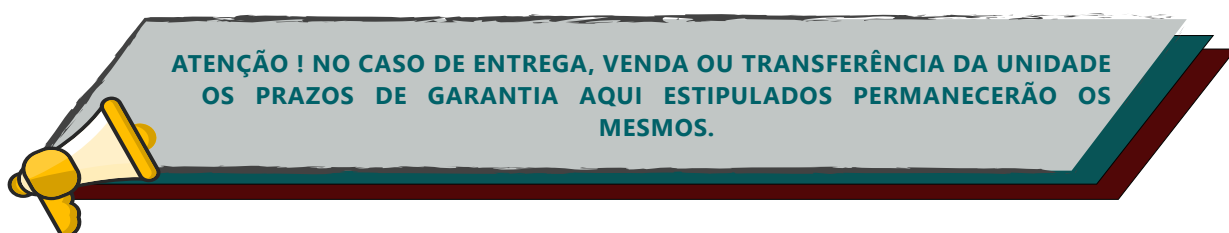
DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
IMPERMEABILIZAÇÃO		
IMPERMEABILIZAÇÃO	Estanqueidade	5 ANOS
ESQUADRIAS		
ESQUADRIAS DE MADEIRA	Empenamento	1 ANO
	Descolamento	1 ANO
	Fixação	1 ANO
ESQUADRIAS DE AÇO	Fixação	1 ANO
	Oxidação	1 ANO
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	1 ANO
	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	2 ANOS
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	5 ANOS
FERRAGENS		
FECHADURAS E FERRAGENS EM GERAL	Funcionamento	1 ANO
	Acabamento	1 ANO

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
REVESTIMENTOS		
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETOS INTERNOS E EXTERNOS EM ARGAMASSA/ GESSO LISO/COMPONENTES DE GESSO PARA DRYWALL	Fissuras	2 ANOS
	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	3 ANOS
	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	5 ANOS
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETOS EM AZULEJO/ CERÂMICA/PASTILHAS	Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes	NO ATO DE ENTREGA
	Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	2 ANOS
	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	3 ANOS
REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS E TETO EM PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO E OUTROS)	Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	NO ATO DE ENTREGA
	Revestimentos soltos, gretados, desgaste excessivo	2 ANOS
	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	3 ANOS
PISOS DE MADEIRA - TACOS, ASSOALHOS E DECKS	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	1 ANO
PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO, CONTRAPISO	Destacamentos fissuras, desgaste excessivo	2 ANOS
	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	3 ANOS
REVESTIMENTOS ESPECIAIS (FÓRMICA, PLÁSTICOS, TÊXTEIS, PISOS ELEVADOS, MATERIAIS COMPOSTOS DE ALUMÍNIO)	Aderência	2 ANOS

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
FORROS		
FORROS DE GESSO	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	1 ANO
FORROS DE MADEIRA	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	1 ANO
ACABAMENTO DOS REVESTIMENTOS		
PINTURA/VERNIZ (INTERNA E EXTERNA)	Sujeira ou mau acabamento	NO ATO DE ENTREGA
	Empolamento, destacamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	2 ANOS
SELANTES, COMPONENTES DE JUNTAS E REJUNTAMENTOS	Manchas presentes no rejunte	NO ATO DE ENTREGA
	Aderência	1 ANO
VIDROS		
VIDROS	Quebrados, trincados ou riscados	NO ATO DA ENTREGA
	Fixação	1 ANO

1 - QUALQUER FALHA PERCEPTÍVEL VISUALMENTE, COMO MANCHAS, RISCOS, LASCAS, AMASSADOS, ARRANHÕES, TRINCAS, ETC EM PORTAS, JANELAS, AZULEJOS, CERÂMICAS, VIDROS, BEM COMO O FUNCIONAMENTO DE INTERFONES, FECHOS DE PORTAS, ELETRÔNICOS, VASOS SANITÁRIOS, ETC DEVERÃO SER VERIFICADAS E DOCUMENTADAS NO ATO DA VISTORIA DE ENTREGA.

2- NESTA TABELA CONSTAM OS PRINCIPAIS ITENS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E CONDOMINIAIS, VARIANDO COM ACARACTERÍSTICA INDIVIDUAL DE CADA EMPREENDIMENTO.



GARANTIA E ASSISTÊNCIA

COMPROMISSOS E ATRIBUIÇÕES

Construtora

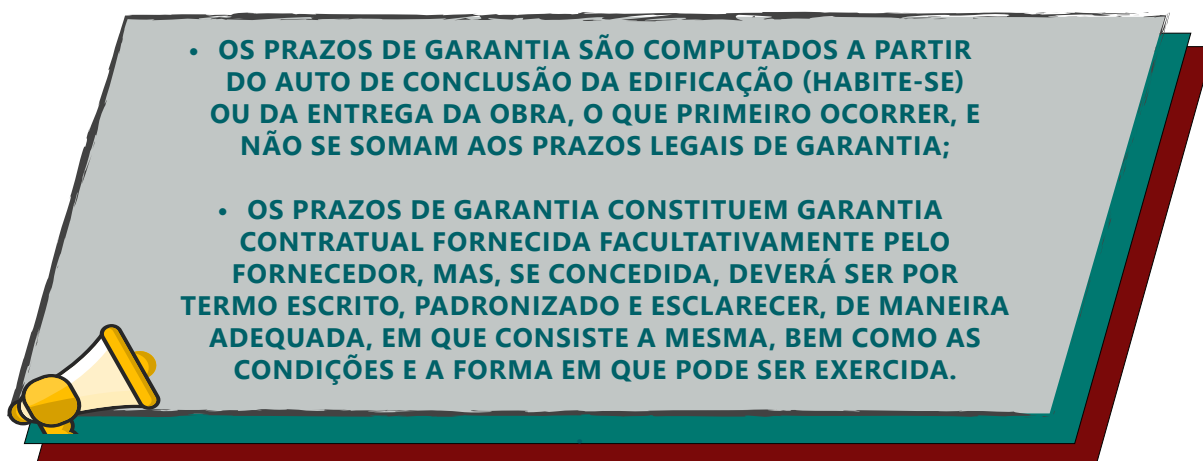
- Deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário/ Guia do Imóvel;
- Entregar e fornecer todas as características, informações, jogo de plantas e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- Entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- Prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- Dentro do prazo legal, a construtora e/ou incorporadora deverá prestar o serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- Na visita de avaliação dos serviços solicitados, se não estiverem enquadrados nas condições de garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- Alguns sistemas do empreendimento possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste guia e vice-versa. Podem ser adquiridas no site da ABNT.

Condomínio (quando houver)

- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre uso, manutenção e garantias a seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas Brasileiras, Legislações e Normas de Concessionárias.

Proprietário

- No caso do imóvel ser vendido, cedido, ou outro ato de transferência de propriedade e posse a um terceiro, deve-se transmitir as orientações sobre o uso, manutenção e garantia do imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora e/ou incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Guia do Proprietário, sob pena de perda de garantia.



EXTINÇÃO DA GARANTIA

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

- Reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Mau uso ou falta de cuidados e manutenção;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a norma ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecargas nas instalações e na estrutura;
- Não permissão de acesso ao profissional destacado pela construtora/incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Irregularidades em eventual vistoria técnica e quando as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica com desempenho equivalente ao original entregue pela incorporadora/construtora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia (consulte tabela de garantias) não for observado o que dispõe o Guia/Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674;
- A ocorrência de alterações nas condições do entorno que causem impactos na edificação ou no sistema construtivo.



CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Desgaste natural pelo tempo ou mau uso de peças, elementos ou componentes do sistema;
- Equipamentos que não foram instalados pela construtora.

Variações de construção admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

- Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura e na medida em que ele passa a suportar novas cargas. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT;
- Diferenças de textura e cor entre peças de granito/mármore e/ou madeira natural, por serem materiais naturais e ainda cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da incorporadora.

Desempenho do edifício e das unidades autônomas

O empreendimento foi construído para apresentar desempenho, ao longo de sua vida útil, adequado às condições de uso previstas e às condições de exposição a que estará sujeito como chuvas, ventos, umidade do ar, temperaturas da cidade, poluição do ar, tipo de solo, ruídos externos.

Mudanças no entorno após a entrega do condomínio, como ampliação viária, instalação de aeroportos, estádios, igrejas, construções vizinhas, aumento da intensidade de tráfego e outros fatores que possam surgir, não previstos em projeto não são de responsabilidade da construtora/incorporadora.

Deveres do consumidor

A construtora deve entregar o imóvel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres, cujo descumprimento configura negligência e acarreta a perda de suas garantias. Leia atentamente as informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeite as normas de uso indicadas pela construtora e pelos fornecedores. Conserve o imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes.

Referências

As informações contidas neste Guia/Manual visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para mais esclarecimentos, consulte:

- Código Civil Brasileiro;
- Condomínio e Incorporação - Lei Federal 4.591/64;
- Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal 8.078/90;
- Manutenção de Edificação - NBR 5674/2012;
- Reformas em Edificações - NBR 16280/2015.

GARANTIA E ASSISTÊNCIA

ATENDIMENTO AO CLIENTE

Na ocorrência de eventuais dificuldades em sua unidade habitacional dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

Canal telefônico oficial para atendimento e orientação sobre serviços da CDHU.

CDHU-CIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fone: (11) 3638-5104 /3638-5105

0800 000 2348.

Horário de atendimento
Segunda a sexta-feira – 8h às 20h
Sábado – 8h às 14h



DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Para facilitar o seu entendimento de termos, conceitos e nomenclaturas utilizadas neste guia, consulte abaixo.

- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normatização técnica no país.
- **ABNT NBR 5674** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.
- **ABNT NBR 10898** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de iluminação de emergência.
- **ABNT NBR 14037** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos manuais do proprietário e áreas comuns das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.
- **ABNT NBR 16280** - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de reformas em edificações.
- **ABRASIVO** – Material duro, mecanicamente resistente, usado para retificação e usinagem mecânica, feito normalmente de um material cerâmico.
- **ADMINISTRADORA** - O síndico poderá contratar terceiros (pessoa física ou jurídica), para lhe auxiliar na gestão do condomínio (artigo 1.348, § 2º, do Código Civil). A administradora funciona como o braço direito do síndico, com a finalidade de orientá-lo na correta condução do condomínio. O síndico é o responsável pelo condomínio, transferindo à empresa contratada as funções administrativas.
- **AMPERAGEM** – Intensidade de uma corrente elétrica em amperes.
- **APARTAMENTO LINDEIRO** – Apartamento que faz limite com o seu.
- **ÁREAS MOLHADAS** - Áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro com chuveiro, área de serviço e áreas descobertas).
- **ÁREAS MOLHÁVEIS** - Áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro sem chuveiro, lavabo, cozinha e sacada coberta). As áreas molháveis não são obrigatoriamente estanques à água.
- **ÁREAS SECAS** - Áreas onde, em condições normais de uso e exposição, a utilização direta de água (por exemplo, lavagem com mangueiras, baldes de água, etc.) não está prevista nem mesmo durante a operação de limpeza.

- **ASSENTAMENTO** – Ação de colocar e ajustar tijolos, blocos, esquadrias, pisos, pastilhas e outros acabamentos.
- **AUTO DE CONCLUSÃO** - Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado "Habite-se".
- **BAGUETE** – Moldura simples usada em aplicações ornamentais, arremates, fixação de vidros etc.
- **BITOLA** – Espessura de um cabo.
- **BOILER** - Equipamento e local em que a água de um sistema de aquecimento central é represada e mantida em determinada temperatura.
- **BRAÇO DA ESQUADRIA** – Acessório mantém a abertura da esquadria em determinado ângulo.
- **BTU** - Trata-se de uma unidade de potência: BTU (British Thermal Unit = Unidade Térmica Britânica (ou inglesa). Ela determina a potência de refrigeração do produto.
- **CAIXILHO** – Parte da esquadria que sustenta e garante os vidros de portas e janelas.
- **CAU** - Conselho de Arquitetura e Urbanismo que, analogamente ao CREA, regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de Arquitetura e Urbanismo no Brasil. Assim também para exercer a profissão o arquiteto e urbanista deve estar inscrito e com situação regular no CAU, e da mesma forma as empresas que pela legislação precisam ter profissionais de arquitetura como responsáveis técnicos.
- **CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO** - É a lei 10406/10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o condomínio edilício. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da convenção de condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.
- **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR** - É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.
- **COMISSIONAMENTO** - É o processo de assegurar que os sistemas e componentes de uma edificação estejam instalados e testados de acordo com as necessidades e requisitos operacionais estabelecidos em projeto.
- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** - O condomínio é formado por partes comuns e privativas dentro de um mesmo edifício. Um condomínio edilício é um espaço que une ambientes privados e ambientes de uso conjunto. Ou seja, cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum. O condomínio edilício está disciplinado nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.
- **CONSISTÊNCIA FLUÍDA** – que corre fluentemente, como um líquido.
- **CONSTITUIÇÃO** - Principal conjunto de leis do país. Não fala necessariamente em condomínio, mas trata de assuntos como propriedade privada e dignidade da pessoa humana.
- **CONTENÇÃO / ARRIMO** – Muro usado na contenção de terras e de pedras de encostas.

- **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO:** É a lei interna do condomínio. Não pode se sobrepor a nenhuma lei federal, estadual ou municipal, nem às normas técnicas.
- **CREA** - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia. Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de engenharia e agronomia no Brasil. Para ser habilitado a exercer a profissão o engenheiro deve estar inscrito e com situação regular no CREA.
- **CRIVO DO CHUVEIRO** – Componente em forma de “peneira” por onde passa a água do banho.
- **DEGRADAÇÃO** - Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação que podem ser resultantes do meio externo (umidade, ventos, temperaturas elevadas ou baixas, chuvas, poluição, salinidade do ar, da água ou do solo) ou da ação de uso (falta de realização das atividades de manutenção, falta de limpeza, cargas além das que foram previstas em projeto, etc).
- **DECISÕES ASSEMBLEARES** - Vale como uma lei para aquela comunidade (condomínio) - desde que se respeite o quórum necessário para o assunto avaliado em questão. Também não pode extrapolar o limite de nenhuma lei.
- **DESEMPENHO** - Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas como estruturas, fachadas, paredes externas, pisos e instalações.
- **DIAFRAGMA DA CAIXA ACOPLADA** – Componente regulador da entrada de água localizado no interior da caixa acoplada.
- **DURABILIDADE** - É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas nos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.
- **EMPRESA AUTORIZADA PELO FABRICANTE** - Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.
- **EMPRESA CAPACITADA** - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.
- **EMPRESA ESPECIALIZADA** - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.
- **EQUIPE DE MANUTENÇÃO LOCAL** - Nos termos da ABNT NBR 5674, são pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Observação: O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

- **ESTANQUEIDADE** – o quanto está estanque (que não entra ou sai líquido ou gás).
- **FACHADA** - Qualquer das faces externas de uma edificação. O termo geralmente é utilizado para designar a fachada da frente ou fachada principal, que se volta para a rua. A fachada lateral se volta para o lote ao lado, enquanto a fachada posterior se volta para os fundos do terreno.
- **FECHO HÍDRICO** - Camada líquida que impede a passagem dos gases.
- **FISSURAS** - Micro abertura superficial no concreto ou na alvenaria.
- **FREIO DA ESQUADRIA** – Dispositivo que controla a pressão de abertura da esquadria.
- **GARANTIA CONTRATUAL** - Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato, no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor. A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.
- **GARANTIA LEGAL** - Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.
- **GRADIL OU GUARDA-CORPO** - Elemento destinado a proteger as pessoas que permaneçam ou circulem na sua proximidade contra o risco de queda fortuita sem, no entanto, impedir sua passagem forçada ou voluntária.
- **GRETADAS** - Fissura sobre a superfície esmaltada de cerâmicas, causada pela diferença de dilatação entre a massa cerâmica (chamada de base) e a camada cristalina da superfície, que protege o desenho (chamada de esmalte). Seu formato é geralmente circular, espiral ou como uma teia de aranha.
- **GUARNIÇÃO** – Elemento que dá o acabamento final à colocação da esquadria em relação às paredes.
- **GAXETA** – Junta de material compressível para ser colocada entre duas superfícies metálicas, a fim de vedar a junção contra vazamento de gases ou de líquidos.
- **INCORPORADOR** - Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, participa ou efetua a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção em regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.
- **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** - Ato ou efeito de incorporar ou empreender um projeto imobiliário.

- **LEI 4591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964** - É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.
- **LIXIVIAÇÃO** - É um processo patológico que ocorre nas estruturas de concreto, devido à infiltração de água, que dissolve e transporta cristais de hidróxidos de cálcio e magnésio, podendo formar depósitos de sais conhecido como eflorescência.
- **MANUTENÇÃO** - Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação, para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.
- **MANUTENÇÃO CORRETIVA** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.
- **MANUTENÇÃO PREVENTIVA** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.
- **MANUTENÇÃO ROTINEIRA** - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.
- **MÃO-FRANCESA** – Elemento estrutural inclinado que liga um componente em balanço à parede, suporte.
- **MOLA AÉREA** – Elemento que provoca o fechamento automático da porta.
- **OPERAÇÃO** - Conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado.
- **PEX** – (Polietileno Reticulado) utilizados para execução de instalações hidráulicas para água quente e fria. São resistentes, maleáveis e flexíveis, e não oferecem possibilidade de vazamentos, pois a tubulação é contínua, sem emendas desde o abastecimento até o ponto de consumo.
- **PÉ-DIREITO** - Distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar. Caso o teto ou o piso apresente diferentes níveis, considera-se a menor das distâncias.
- **PISO FLUTUANTE** – Piso que não é pregado ou colado no contrapiso.
- **PPR** – (Polipropileno Copolímero Random), é uma resina de última geração e o que existe de mais moderno em condução de água quente. O PPR é atóxico e proporciona menor perda de carga.
- **PROFISSIONAL HABILITADO** - Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.
- **PRUMADA** – Tubulação vertical de hidráulica ou elétrica, que sobe desde o térreo, ou subsolo, levando até o seu apartamento água, gás, eletricidade, etc.

- **PVB** – (Polivinilbutino) película que adere uma lamina de vidro a outra.
- **PVC** – (Policloreto de vinila) plástico composto de derivados do petróleo e cloreto de sódio.
- **RAMAL** – Derivação de uma linha principal de energia elétrica, de canalização hidráulica, de esgoto, etc.
- **REGISTRO DE ESFERA** – em forma de alavanca, é utilizado para vedar a passagem de gás rapidamente.
- **REGISTRO DE GAVETA** – Fecha os abastecimentos de água das dependências para reparos nas redes de distribuições internas.
- **REGISTRO DE PRESSÃO** – Derivado do registro de gaveta, permite trabalhos com a tubulação em posições intermediárias de abertura e fechamento.
- **REGULAMENTO INTERNO:** São as regras de uso do condomínio. Também não contrariar nenhuma legislação.
- **REJUNTAMENTO** - Procedimento de aplicação de pós como cimento branco, cimento, serragem fina, ou granilhas apropriadas, especiais, misturadas em líquidos ou cola PVA, para calafetar cerâmicas e as juntas da alvenaria ou as frestas entre os materiais de acabamento.
- **RUFO** – Elemento utilizado para fazer a concordância da parede com o telhado, evitando infiltração de águas pluviais na construção.
- **SANCA** – Fechamento no teto utilizado para fins decorativos ou para abrigar instalações hidráulicas.
- **SECOVI** - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais.
- **SHAFT** – Vão vertical da edificação para passagem de tubulações e instalações.
- **SÍNDICO** - Representante legal do condomínio. Suas obrigações legais estão previstas nos artigos 1.348 a 1.350 do Código Civil, além daquelas previstas na Convenção do condomínio.
- **SINDUSCON** - Sindicato da Indústria da Construção Civil.
- **SOLEIRA** – Parte inferior do vão da porta no piso. Também designa o arremate na mudança de acabamento de pisos (mantendo o mesmo nível).
- **SOLIDEZ DA CONSTRUÇÃO** - São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.
- **TENTO** – Faixa de mármore ou granito sobre a qual é instalado o box do banheiro.
- **TÊ ELÉTRICO** – Plugue ou extensão com três ou mais tomadas em que se ligam três ou mais plugues de aparelhos elétricos.
- **TUBULAÇÃO SECA** - Tubulação ou caminho onde não passa nenhum tipo de sistema. É utilizado como infraestrutura para a instalação posterior de um sistema.
- **UNIDADE AUTÔNOMA** - Parte de uma edificação (residencial ou comercial) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

- **VÍCIO APARENTE** - Defeito perceptível por simples observação.
- **VÍCIO OCULTO** - Defeito não perceptível por simples observação.
- **VIDA ÚTIL - VU** - Vida útil é o período de tempo em que uma edificação e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).
- **VIDA ÚTIL DE PROJETO - VUP** - É o período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho, desde que cumprido o programa de manutenção previsto nos respectivos manuais do proprietário e áreas comuns (a vida útil de projeto não pode ser confundida com tempo de vida útil da edificação, durabilidade, prazo de garantia legal ou contratual).

Além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, interferem na vida útil da edificação o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana, etc.);

O valor real de tempo de vida útil da edificação será uma composição do valor teórico de vida útil de projeto devidamente influenciado pelas ações da manutenção, da utilização, da natureza e da sua vizinhança. As negligências no atendimento integral dos programas definidos neste guia, bem como ações anormais do meio ambiente, reduzirão o tempo de vida útil da edificação, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como vida útil de projeto.

As normas da ABNT referidas acima podem ser adquiridas pelo site: www.abntcatalogo.com.br

REGISTRO DE MODIFICAÇÕES

Como dito anteriormente, o proprietário é responsável pela atualização e documentação do Guia/Manual em caso de modificações e reformas.

A atualização poderá ser feita através da revisão e correção das discriminações técnicas e projetos que documentem a revisão sempre indicando qual item foi atualizado.

Abaixo, segue um modelo orientativo de Registro de Modificações ou alterações executadas na unidade.

DATA	MODIFICAÇÃO

Modelo para Programa de Manutenção Preventiva

Abaixo, há uma sugestão de inspeções e verificações padrão para seu imóvel, portanto, podem conter itens que não fazem parte do seu empreendimento.

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	Equipamentos industrializados	Ar condicionado	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local/proprietário
		Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão	Fazer limpeza geral	
A cada 1 mês	Equipamentos industrializados	Banheira de hidromassagem/ SPA/ofurô	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
		Ar condicionado	Verificar todos os componentes do sistema e, caso seja detectada qualquer anomalia, providenciar reparos necessários	Equipe de manutenção local
		Sistema de exaustão mecânica	Realizar a manutenção dos ventiladores que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar e, se necessário, encerar	Equipe de manutenção local
			Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior para manter uma camada protetora	
A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Equipamentos industrializados	Ar condicionado	Realizar a limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses	Sistemas hidrossanitários	Banheira hidromassagem/ SPA/ofurô	Limpeza dos dispositivos que impossibilitem a entrada de resíduos na tubulação	Equipe de manutenção local
	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/proprietário
	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado	Regular o nivelamento das placas e, se necessário, providenciar ajustes	Equipe de manutenção local/proprietário
A cada 6 meses	Instalações elétricas		Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local/proprietário/ empresa capacitada

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Instalações hidrossanitárias	Água potável/não potável	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local/proprietário
			Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	
			Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	
			Abrir e fechar completamente os registros para evitar emperramentos, e mantê- los em condições de manobra	
	Equipamentos industrializados	Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
Esquadrias de ferro e aço		Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada	
Cobertura		Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos, para garantir a funcionalidade, quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada a inspeção das calhas semanalmente	Empresa capacitada/ empresa especializada	
A cada 1 ano	Sistemas hidrossanitários	Água potável/não potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
			Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Sistemas hidrossanitários	Água potável/não potável	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
			Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos dos ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local
			Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 1 ano	Instalações elétricas		Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
			Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
			Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substituir as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	
	Equipamentos industrializados	Geradores de água quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e limpeza das chaminés, conforme instrução do fabricante	Empresa capacitada
		Banheira de hidromassagem/ SPA/ofurô	Refazer o rejuntamento das bordas com silicone específico ou mastique	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Impermeabilização		Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ empresa especializada
Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta				

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Esquadrias de ferro e aço		Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar a vedação e fixação dos vidros	
	Esquadrias de madeira		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz e, a cada 3 anos, a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, e reconstituir sua integridade onde for necessário	
	Esquadrias de alumínio		Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Revestimento cerâmico	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções, a fim de manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	
		Paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos, respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. (Atentar para as juntas de dilatação que devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento)	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Tacos, assoalhos e pisos laminados	Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas	Equipe de manutenção local/empresa capacitada

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Revestimentos de piso, parede e teto	Fachada (cerâmica)	Verificar a calafetação, fixação, oxidação e estado geral de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos, etc	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	
	Rejuntamentos e vedações	Rejuntos	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/empresa especializada
	Vidros		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada/ proprietário
	Cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Esquadrias de alumínio		Reapertar os parafusos aparentes dos fechos, das fechaduras ou puxadores e das roldanas	Empresa especializada/ proprietário
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Esquadrias de alumínio		Verificar nas janelas Maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Empresa especializada/ proprietário

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 2 anos	Instalações elétricas		Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz, entre outros)	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Esquadrias de madeira		Nos casos das esquadrias enceradas, é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repinta-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Pintura	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repinta-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Esquadrias de madeira		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar	Empresa especializada
			No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	
	Revestimentos de piso, parede e teto	Paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 3 anos	Revestimentos de piso, parede e teto	Pintura	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Fachada (pintura)	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintadas, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	

ANEXOS

PLANTAS E DESENHOS


Na aba desenhos no site do seu manual você encontrará:

- Planta de arquitetura;
- Planta de elétrica;
- Esquema do quadro de distribuição elétrica;
- Planta de ar condicionado e prumadas hidráulicas;
- Plantas e vistas das instalações hidráulicas.

ATENÇÃO

Fique atento ! As áreas demarcadas em cinza nas vistas e esquemas: não devem ser perfuradas, pois são limites de segurança das tubulações.

Lembre-se de que os encanamentos que estão em uma parede hidráulica, nos banheiros, na cozinha, etc., também estão passando atrás desta mesma parede, ou seja, na área oposta.
Nas colocações dos armários, tomar todos os cuidados possíveis.



ANTES DE FURAR! CONSULTAR AS PLANTAS E VISTAS E NÃO ULTRAPASSAR A PROFUNDIDADE DE 2 CM DOS FUROS, UTILIZANDO LIMITADOR DE PENETRAÇÃO DAS BROCAS.