



Av. Almeida Júnior, 149 - Samambaia,  
Praia Grande - SP  
CEP: 11713-050

## **PARABÉNS!**

Você está recebendo as chaves de um imóvel incorporado e construído pela Maxcon 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 à sua disposição sempre que necessário.

Atenciosamente,



**ACESSE O MANUAL ONLINE  
PELO QR CODE**

**SENHA DE ACESSO: 895025**

Guia/Manual desenvolvido por:





# ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO AO GUIA .....</b>	<b>5</b>
O CONDOMÍNIO EM FUNCIONAMENTO.....	7
MUDANÇAS.....	7
<b>LIGAÇÕES: ÁGUA, LUZ E TELEFONE.....</b>	<b>8</b>
ÁGUA.....	8
ENERGIA ELÉTRICA.....	8
TELEFONE E TELEVISÃO.....	8
<b>REFORMAS - NORMA ABNT NBR 16280.....</b>	<b>9</b>
<b>DECORAÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>GESTÃO E MANUTENÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>SISTEMAS E COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>ESTRUTURA .....</b>	<b>13</b>
<b>ALVENARIAS.....</b>	<b>15</b>
<b>ESQUADRIAS - MADEIRA.....</b>	<b>18</b>
<b>ESQUADRIAS - ALUMÍNIO.....</b>	<b>20</b>
<b>VIDROS .....</b>	<b>23</b>
<b>IMPERMEABILIZAÇÃO.....</b>	<b>25</b>
<b>REVESTIMENTOS .....</b>	<b>27</b>
CERÂMICAS.....	27
REJUNTE .....	29
PINTURA.....	31
FORRO DE GESSO.....	33
REVESTIMENTO EXTERNO (FACHADA).....	35
GRANITOS.....	38

# ÍNDICE

<b>HIDRÁULICA.....</b>	<b>41</b>
<b>ELÉTRICA.....</b>	<b>49</b>
<b>TELECOMUNICAÇÕES.....</b>	<b>55</b>
<b>COBERTURA.....</b>	<b>56</b>
<b>EXAUSTÃO MECÂNICA.....</b>	<b>58</b>
<b>AR CONDICIONADO.....</b>	<b>60</b>
<b>ACABAMENTOS.....</b>	<b>62</b>
<b>SERVIÇOS E FORNECEDORES.....</b>	<b>65</b>
<b>GARANTIA E ASSISTÊNCIA.....</b>	<b>66</b>
<b>GLOSSÁRIO.....</b>	<b>76</b>
<b>DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....</b>	<b>76</b>
MODELO DE PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA - UNIDADES RESIDENCIAIS	83
REGISTRO DE MODIFICAÇÕES.....	88
MODELO DE PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA - ÁREAS COMUNS.....	89

# 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

# INTRODUÇÃO AO GUIA

A preservação do imóvel, dos materiais e serviços empregados em sua residência, 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. Neste guia, você encontrará definições técnicas, manutenções para o uso o adequado dos materiais e equipamentos utilizados em seu empreendimento.

A vida útil dos materiais empregados na construção de sua unidade depende da correta utilização pelo condômino, que deve conservar 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 da edificação, 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 empreendimento;
- 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 (as residências), que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

Para uma convivência agradável entre os usuários de um condomínio, é preciso somar esforços em busca da compreensão e da colaboração. Já existe uma convenção e um regulamento interno, que regem a convivência diária, e, podem ser alterados pela maioria dos condôminos, em assembleia. Todos, adquirentes, moradores e funcionários devem cumprir a convenção de condomínio para que haja um bom convívio entre os moradores.

### **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**



## 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 dos corredores, escadarias, rampas e os vãos das portas.

**É PROIBIDA A ENTRADA DE VEÍCULOS DE CARGA NOS ESTACIONAMENTOS DO CONDOMÍNIO. A CONSTRUTORA/INCORPORADORA NÃO RESPONDERÁ POR DANOS COMO CONSEQUÊNCIA DESTE FATO.**

## 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.

**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](http://www.sabesp.com.br)



### ENERGIA ELÉTRICA

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

**Companhia Piratininga de Força e Luz - CPFL Piratininga**

Telefone: 0800 010 25 70

Aplicativo: CPFL Energia (disponível para Android, iPhone e Windows Phone)

Agência Digital: <https://servicosonline.cpfl.com.br>



### TELEFONE E TELEVISÃO

A 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.





## 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 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 da edificação, sem colocar em risco a segurança e a longevidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do condomínio.**

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.

### ATENÇÃO

**NUNCA remova ou modifique os pilares, vigas e lajes de concreto, pois comprometerá a estabilidade da edificação. Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga para os quais as lajes foram projetadas.**

**As prumadas de elétrica e hidráulica 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 for mobiliar, 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.

### Acessórios

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

- Observe se há passagem de tubulações 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 envidraçamento do terraço deverá ser executada por um profissional especializado, com a emissão de um laudo que demonstre a resistência necessária para fixação dos elementos e dos vidros, junto a RRT ou ART de um profissional responsável técnico pelo serviço.

Para a instalação de telas de proteção em sua unidade ou grades, 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 da edificação, 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.

### **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 da edificação 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

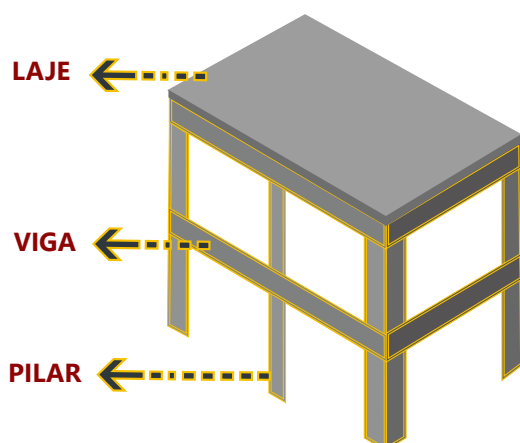
As manutenções corretivas diminuem com a execução das manutenções preventivas, mas quando ocorrem, devem ser realizadas assim que o problema for percebido, impedindo que pequenos contratempos tornem-se patologias difíceis e onerosas.

# ESTRUTURA



## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

A edificação compõe-se de um sistema estrutural com vigas, pilares e lajes, executados em concreto armado. A função do sistema estrutural é transferir as cargas atuantes (móveis, pisos, alvenarias, pessoas, etc.) para as fundações, dissipando todo o peso no solo.



### Lajes:

Lajes são placas de concreto armado responsáveis por receber as cargas atuantes na edificação como móveis, alvenarias, pisos, etc.

### Vigas:

Elemento estrutural horizontal que recebe a carga das lajes e a transfere para os pilares.

### Pilares:

Elemento estrutural vertical utilizado para receber os esforços da edificação e transferi-los para outros elementos, como as fundações.

## ATENÇÃO

**Não é possível, nem permitida a retirada total ou parcial das estruturas de concreto armado, nem sequer efetuar furos para dutos ou tubulações em pilares, vigas e lajes.**



## ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Na entrega do imóvel, é responsabilidade do proprietário realizar a inspeção nos elementos estruturais, identificando eventuais deteriorações, oxidações, fissuras, trincas ou rachaduras. Durante a garantia, qualquer anormalidade deve ser comunicada ao responsável imediatamente. Após esse período deve ser contratada uma empresa especializada;
- Não sobrecarregar estruturas e vedações além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação;
- Não retirar, alterar, tão pouco efetuar furos de passagem para dutos, tubulações em quaisquer elementos estruturais, evitando danos à solidez e à segurança da edificação.



## ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada ano	Realizar inspeções visuais, buscando sinais de deformações, lixiviação, expansões, descascamentos, fissuras, lascamentos, entre outras anormalidades.	Proprietário



## GARANTIAS

- **Solidez/ segurança da edificação:** Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação - **5 anos.**



## EXTINÇÃO DA GARANTIA

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

- Retirada ou alteração de quaisquer elementos estruturais, como pilares, vigas e lajes;
- Sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos em projeto para as estruturas ou vedações.



## CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

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

# ALVENARIAS






## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

As alvenarias são elementos de vedações, compostas por conjuntos de tijolos, blocos ou peças sobrepostas coladas por uma argamassa, compondo um elemento vertical. Sua função é resistir a impactos, fornecer proteção acústica e térmica aos ambientes, vedar espaços, etc.

**Para execução de reformas que envolvam demolição ou construção de paredes, aberturas ou fechamento de vãos, deve-se obter acompanhamento de um responsável técnico habilitado que consultará aos projetos originais.**

### Fixação de objetos na parede de alvenaria

Para assegurar uma fixação sólida e segura é necessário utilizar buchas apropriadas, conforme modelos abaixo:

TIPOLOGIA DO FIXADOR	
 Buchas Universais	São buchas de nylon para serem aplicadas em superfícies ocas. É aplicado na fixação de objetos que exigem um desempenho médio de carga de fixação.
 Buchas "S"	Observe se na base vem um número impresso. Este número informa a broca adequada para a perfuração e indica também que se trata de um produto confiável.
 Buchas "FU"	Para qualquer tipo de tijolo – oco, maciço ou perfurado. Também para blocos de gesso e concreto, inclusive celular, ou qualquer outro material, conquanto tenha espessura de, no mínimo, 6 milímetros.

Obs. Paredes com acabamento em gesso liso, podem apresentar imperfeições na instalação dos elementos acima, devendo ser reconstituídas, quando necessário.

### Fissuras

A retirada de uma parede pode gerar uma acomodação nas unidades lindeiras, podendo apresentar fissuras provenientes desta acomodação, sendo de responsabilidade do proprietário que realizou a modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas.

Diante de variações da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação da edificação, os materiais empregados na estrutura, alvenarias e seus acabamentos podem se comportar de forma diferente, acarretando fissuras localizadas nos revestimentos das paredes e NÃO comprometem a segurança da edificação.

Em paredes internas, são aceitáveis e normais fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro. Nas paredes externas, as fissuras que surgirem e que não provoquem infiltração serão consideradas aceitáveis e normais, e devem ser tratadas pelo condômino no processo de manutenção preventiva da edificação.

## ATENÇÃO

**Ao perfurar as paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte previamente os projetos, detalhamentos do seu imóvel e os desenhos neste guia.**



### ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Para fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais, de acordo com o tipo de vedação utilizado em sua unidade;
- Não utilize de pregos e martelos com grande capacidade de penetração pois podem danificar o acabamento da parede;
- Procure manter os ambientes bem ventilados para evitar o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados, como armários e forros de banheiro.



### ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Caso necessário, combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes de acabamento;
- As fachadas da edificação e áreas internas devem ser pintadas conforme plano de manutenção do condomínio, evitando envelhecimento, perda de brilho, descascamento e fissuras que causem infiltrações.
- Sempre que for realizada uma repintura da edificação, deve ser feito tratamento nas fissuras, evitando infiltrações de água.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada ano	Inspecionar a integridade da alvenaria, verificando a existência de fissuras, certificando-se da não proliferação de fungos.	Proprietário



### GARANTIAS

- **Paredes internas:** fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - **1 ano;**
- **Paredes externas/Fachada:** fissuras que possam vir a gerar infiltração - **2 anos;**





## **EXTINÇÃO DA GARANTIA**

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

- Retirada ou alteração de quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações;
- Substituição do revestimento original;
- Não comunicação de ocorrência de infiltrações;
- Grandes impactos nas alvenarias;
- 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

As portas são em madeira lisa, com acabamento em verniz. As fechaduras das portas de sua unidade são da marca Stam e os batentes são de madeira com acabamento em verniz.



## 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 de madeira 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	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se a reaplicação do produto	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário	
A cada 3 anos	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada/ Empresa especializada



## GARANTIAS

- Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas - **no ato da entrega;**
- Empenamento, descolamento - **1 ano;**
- Ferragens (dobradiças e fechaduras) - desempenho do sistema - **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 - ALUMÍNIO



## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

As esquadrias de alumínio instaladas em sua unidade 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;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou outro produto derivado do petróleo para limpeza, pois estes produtos ressecam os silicões e materiais vedantes;
- 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 (basculantes) 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 (basculantes). 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 (basculantes) 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 - **1 ano;**

### 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 cortinas ou equipamentos, tais como: ar condicionado, persianas, molas, etc., diretamente na estrutura ou em local que interfira no funcionamento das esquadrias;
- 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 da edificação.**

# VIDROS



## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

As esquadrias foram equipadas com sistema de vedação composto por vidros.



## 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.
- Para troca dos vidros, adquira novas peças conforme a referência acima.



## 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.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de manutenção local/ Proprietário / Empresa capacitada
	Revisão do funcionamento do sistema de molas, dobradiças, roldanas e acessórios do Box, quando houver.	Empresa especializada



## **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.

### ATENÇÃO

**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 cerâmica.

Para a instalação de boxes nos banheiros, deve-se fixá-los nas paredes ou em 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.

#### Azulejos e Pastilhas

Produto cerâmico que possui superfície lisa vidrada ou coberta por uma camada de esmalte.



### 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 e outros elementos	
A cada 3 anos	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	



## GARANTIAS

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes - **no ato da entrega;**
- Falhas no caimento ou nivelamento inadequado do piso - **6 meses;**
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não tenham sido ocasionados por mau uso - **1 ano.**



## 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 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.



### 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. Não exerça força demais na superfície;
- Em contato com substâncias que provoquem manchas, limpe imediatamente;
- Evite riscos, atritos, pancadas nas superfícies, pois pode acarretar na remoção da tinta, manchas ou trincas;
- A repintura dos tetos dos terraços ou sacadas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do condomínio 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



## 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;
- 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 de alguns ambientes da edificação. Os forros de gesso instalados são em placas de 60x60 cm. Consulte nos desenhos de sua unidade a aplicação dos forros nos ambientes.

**Não foram executados reforços no forro de gesso para instalação de novos equipamentos ou lustres, portanto, não é permitida sua instalação. A construtora não se responsabilizará por qualquer alteração executada no forro das unidades.**



### 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**

- Quebrados, trincados, manchados - **no ato da entrega.**
- 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. As fachadas externas foram revestidas com Grafiatto na cor Cinza Concha do Mar e Cinza Elefante. Os revestimentos cerâmicos aplicados são da marca Ceral, modelo Iron Corten Retificado 38x82cm.



### ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

#### Para revestimentos cerâmicos

- Evite impacto nos revestimentos;
- 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;
- 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;
- Para limpeza das fachadas, não utilize máquina de alta pressão de água, escovas com cerdas duras, vassouras de piaçava, palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos, pois danificam o sistema de revestimento;

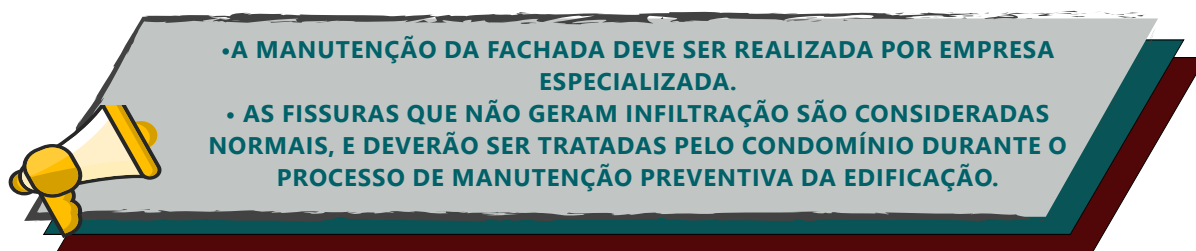
Durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, atente para não danificar os revestimentos cerâmicos e vede os furos com silicone ou produto com desempenho equivalente, para evitar infiltração.

#### Para revestimentos em pintura (muros)

- 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.



## ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

### Para revestimentos em pintura

- 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

### Para revestimentos em cerâmica

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 ano	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	
A cada 3 anos	Em fachada é recomendada a lavagem e verificação dos elementos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	



## **GARANTIAS**

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



## **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

## GRANITOS



### APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

#### Granito

O Granito é formado em locais que possuem atividade vulcânica e seu material é composto de grãos metamórficos e ígneas, como o quartzo, feldspato, criolita, entre outros, os quais determinam a cor do material. É bem resistente ao desgaste, possuindo certa capacidade de suporte e não absorve água facilmente, mas ainda apresenta porosidade.



### 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.
- Não arraste objetos pesados, evitando assim, o desgaste excessivo ou danos à superfície das peças;
- Nos procedimentos de limpeza das peças, remova primeiro o pó ou partículas sólidas sem aplicar força e, em seguida, passe um pano levemente umedecido com água;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos podem causar manchas;
- Pedras naturais rústicas podem acumular líquidos e gerar avarias na peça. Se necessário, remova os acúmulos com uso de rodo;
- O contato da superfície das peças com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta pode causar danos à superfície;
- Em caso de manutenção, utilize a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danifique a camada impermeabilizante, quando houver;
- A vedação entre as pedras e peças de metal e louças (ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com material apropriado. Nunca utilize massa de vidro, pois pode causar manchas;
- NUNCA remova o suporte, ou partes dele, das pedras fixadas em elementos metálicos. Em caso de manutenção ou troca, contatar uma empresa especializada;

- Evite colocar sobre as pedras objetos de ferro para evitar o surgimento de manchas de ferrugem, pela impregnação do ferro. Nesses casos, constatado esse fato, haverá perda de garantia do material;
- Sempre que produtos causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, limpe imediatamente evitando a penetração do fluido no revestimento;
- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, procure um especialista antes de qualquer procedimento, pois estas manchas podem se tornar permanentes;
- Utilize produtos de limpeza específicos e siga a orientação correta de utilização.

## ATENÇÃO

- **Os tampos e bancadas só suportarão as cargas para as quais foram concebidos;**
- **NUNCA se apoie ou suba nos tampos e bancadas, pois as peças podem quebrar ou se soltar causando ferimentos graves;**
- **NUNCA retire os elementos que sustentam as peças, por exemplo, mão francesa. A retirada pode causar quebra ou queda da peça ou bancada.**



## 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**;
- Falhas no caimento ou nivelamento inadequado dos pisos - **6 meses**;
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não tenha sido ocasionado por mau uso - **1 ano**.



## **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;
- Utilização de máquinas de lavagem de alta pressão;
- Remoção dos elementos de apoio (mão francesa);
- 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.



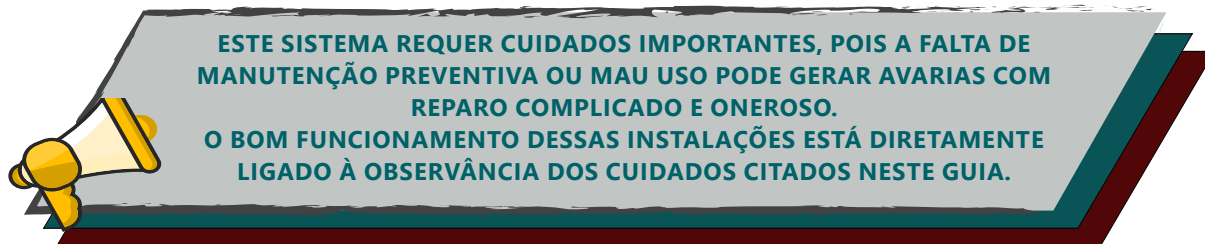
# HIDRÁULICA



## 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 e instalações de água pluvial.



## DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FRIA

O fornecimento geral de água de sua residência é realizado pela SABESP.

Após a medição de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório superior com capacidade de 1000l.

Dos reservatórios superiores descem colunas de água (prumadas) que alimentam sua residência.

Foi deixada pela construtora previsão para instalação de bomba para a caixa d'água e sua localização deverá ser dentro do abrigo, próximo a entrada do empreendimento.

### Características da Bomba

**Tensão - 220 V**

No piso da área externa há tubulações e redes de tubulações ! Antes de fazer qualquer reforma consulte sempre os desenhos de sua unidade.

### 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 ambiente. Estes registros também são chamados de "registro de gaveta".

### Registro geral de água

Seu imóvel possui um registro geral para interrupção do abastecimento de água. Este registro está localizado junto ao medidor da Sabesp, na entrada do empreendimento e 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 do registro geral, 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.

## REDE DE ÁGUA QUENTE

### Chuveiro elétrico

Foi instalada pela construtora a previsão para instalação de chuveiro elétrico de 220V nos banheiros. Na hora da compra solicitar:

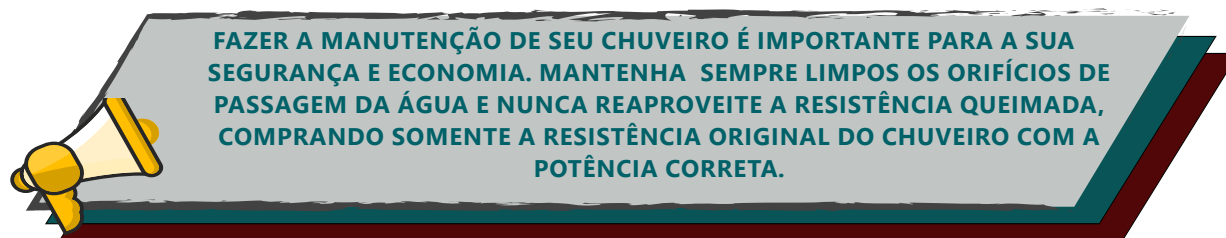
- **Chuveiro elétrico de 220V e potência máxima de 6.000 Watts.**

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 da residência, a construtora não garantirá o bom funcionamento do sistema e a responsabilidade por qualquer mau funcionamento do sistema passa a ser do condômino.



### Vazamentos em tubulações hidráulicas

**No caso de algum vazamento nas tubulações, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perca 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 E ÁGUA PLUVIAL

### Esgoto

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 condomínio e as levam diretamente para a caixa de coleta/ conexão da infraestrutura da rede coletora de esgotos da SABESP, que fica localizada na calçada.

## 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. A água pluvial do terraço ou sacada 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.

## LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

### Bacias sanitárias com caixa acoplada

No sistema de caixa acoplada, o recipiente armazena água até um determinado limite, e, pra isso, existe uma boia que impede o seu transbordamento. Além disso, essa caixa possui um botão que serve para acionar a descarga, liberando a água armazenada, e em seguida, o espaço é preenchido de novo até certo nível.

#### Sistema acionamento para bacias com caixa acoplada.



### 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 em curva para que o fecho hídrico cumpra seu papel corretamente.



## ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

### Tubulações

- Consulte a planta de instalações hidráulicas no capítulo "Anexos", 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 o registro geral fechado quando da ausência do imóvel por longos períodos;
- Feche os registros quando não estiverem em uso para evitar desperdício.

### **Equipamentos**

- Não aperte com força excessiva os registros, bem como na instalação de filtros, torneiras 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;
- 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 (copinho) com um balde embaixo do sifão; Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento;
  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 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;
- Efetuar limpeza dos reservatórios, caixa d'água a cada 6 meses;
- Para limpeza dos reservatórios, abrir e fechar completamente todos os registros do barrilete, para evitar travamento dos registros por incrustação;
- Verificar funcionamento das bóias das caixas d'água e se as mesmas estão reguladas de maneira que não haja vazamento pelo extravasor (ladrão);

- Verificar se as tampas das caixas d'água estão bem vedadas;
- Verificar e limpar os ralos e grelhas, das águas pluviais a cada mês, ou semanalmente em épocas de chuvas intensas;
- Limpar calhas de águas pluviais antes e após cada período de chuva a cada 6 meses;
- 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 na sacada ou terraço 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	
	Efetuar limpeza dos reservatórios e caixa d'água	
	Verificar funcionamento das bóias das caixas d'água e se as mesmas estão reguladas de maneira que não haja vazamento pelo extravasor (ladrão);	
	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 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

### Colunas de água fria e tubos de esgoto:

- Desempenho do material - **especificado pelo fabricante;**
- Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura - **5 anos.**

### Coletores e ramais:

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

### Louças, caixa de descarga e bancadas:

- Desempenho do material - **especificado pelo fabricante;**
- Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos - **no ato da entrega;**
- Problemas com a instalação - **1 ano.**

### Metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas e ralos:

- Desempenho do material - **6 meses;**
- Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos - **no ato da entrega;**
- Problemas com a vedação - **1 ano.**



## 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 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

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

### 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.

## 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**

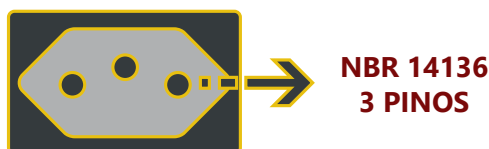
A distribuição de iluminação de seu imóvel foi projetada por circuitos na tensão 220V.

### **Tomadas e interruptores**

A instalação elétrica da residência prevê todas as tomadas com voltagem de 220 V. A quantidade e localização das tomadas foi prevista em projeto, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas.

#### **As tomadas instaladas 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)**

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

### **Chuveiro**

**O chuveiro elétrico deve ter potência máxima de 6.000 Watts.**

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, no equipamento, possui 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".



## **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;
- 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.

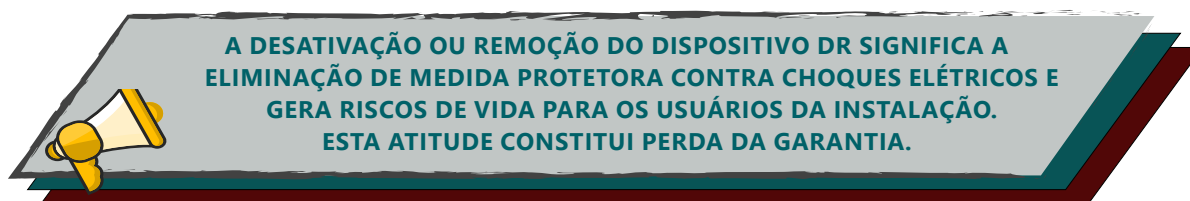
### **Circuitos, tomadas e iluminação**

- 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 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 DR;
- Realize inspeção anual no quadro elétrico, tomadas, interruptores e pontos de luz.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	Testar o disjuntor tipo DR.	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 e disjuntores:

- Espelhos danificados ou mal colocados - **no ato da entrega;**
- Desempenho do material e isolamento térmico - **especificado pelo fabricante;**
- Problemas com a instalação - **1 ano.**

### Instalações elétricas, fios, cabos e tubulação:

- Desempenho do material e isolamento térmico - **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:

- 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;
- 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

## Pontos para televisão

Foi executada previsão de antena coletiva com caixas de passagem e pontos altos e baixos de telecom na sala e dormitórios (infraestrutura). O cabeamento deverá ser realizado pelo proprietário.



## 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

# COBERTURA



## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

A cobertura do seu imóvel foi executado com os seguintes elementos:

- Estrutura de cobertura - em madeira
- Telha Americana;
- Rufos



## ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança;
- Somente pessoas treinadas tecnicamente e sob segurança deverão transitar sobre a cobertura;
- Verificar constantemente se não há telhas trincadas ou soltas, evitando possíveis infiltrações;
- Verificar as condições dos rufos (soltos ou em más condições), evitando possíveis infiltrações e fazer a limpeza a cada 6 meses, ou a cada ocorrência de chuvas e ventos fortes que possam incidir diretamente na integridade e desempenho do material, bem como da estrutura para garantia da conservação do telhado;
- Proibir o acesso de pessoas não habilitadas ao telhado;
- Quando houver tráfego de pessoas autorizadas no telhado, estas devem ser acompanhadas por pessoa do Condomínio e quando finalizado os serviços o Condomínio deve verificar o estado da cobertura (telhas, rufos, etc); Não pendurar objetos em qualquer parte das instalações aparentes.



## ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 6 meses	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	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	





## GARANTIAS

Estrutura da cobertura

- Problemas em peças estruturais que possam comprometer a solidez e segurança da edificação - **5 anos;**

Telhas e rufos

- Peças quebradas e trincadas - **no ato da entrega.**



## EXTINÇÃO DA GARANTIA

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

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



## CONDIÇÕES NÃO COBERTAS PELA GARANTIA

- Peças, elementos ou componentes do sistema que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

# EXAUSTÃO MECÂNICA



## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

### Lavabos

A exaustão mecânica permite a renovação do ar em ambientes que não possuem ventilação natural (lavabo), por meio de um micro ventilador. O acionamento do sistema é através do interruptor de luz.



## ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Equipamentos não fornecidos pela construtora devem ser adquiridos e instalados de acordo com as características de projeto;
- NUNCA faça furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura;
- Para instalação dos componentes, considere as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projeto;
- Nunca obstrua as entradas e saídas de ventilação e dutos de ar.

### Banheiros

- Efetue a limpeza e manutenção dos componentes conforme especificação do fabricante.



## ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Para manutenção, tomar cuidados específicos com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar as atividades. Desligando o fornecimento geral de energia do sistema;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 mês	Realizar manutenção dos ventiladores que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada



## GARANTIAS

- Desempenho do equipamento - **especificado pelo fabricante;**
- Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos - **1 ano.**



## **EXTINÇÃO DA GARANTIA**

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

- Mau uso dos equipamentos instalados pela construtora (exaustores);
- Manutenção não realizada por empresas especializadas.

# AR CONDICIONADO



## APRESENTAÇÃO DO SISTEMA

Sua unidade possui previsão para instalação de sistema de ar condicionado do **tipo Split**.

Este sistema deverá ser composto de 3 unidades condensadoras externas e até 03 unidades evaporadoras internas, sendo 3 unidades de 9 000 BTUs. A previsão para acionamento dos equipamentos deverá ser através de controle remoto sem fio. Foi executada a infraestrutura elétrica para as evaporadoras. A infraestrutura para instalação das evaporadoras está localizada nos desenhos anexos.



## ORIENTAÇÕES CAUTELARES DE USO

- Os equipamentos que não são fornecidos pela construtora devem ser adquiridos e instalados de acordo com características de projeto e recomendações;
- NUNCA faça furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura do ar condicionado;
- Para instalação dos componentes, verifique as características do local e os posicionamentos indicados em projeto.



## ESTRATÉGIAS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Para manutenção ou instalação, tome cuidado com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar estas atividades. Desligue sempre o fornecimento geral de energia do sistema;
- Utilize componentes originais ou com características e desempenho comprovadamente equivalentes;
- Realize as manutenções conforme recomendações do fabricante em atendimento à legislação vigente.

PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
A cada 1 semana	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local/Proprietário
A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Realize limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	
A cada 1 mês	Verificar todos os componentes do sistema e, caso verifique qualquer anomalia, providencie os reparos necessários	Equipe de manutenção local/Proprietário



## **GARANTIAS**

- Desempenho do equipamento - especificado pelo fabricante;
- Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos - 1 ano.



## **EXTINÇÃO DA GARANTIA**

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

- Instalação do equipamento de ar condicionado (comprado e instalado pelo proprietário) não for executada por empresas especializadas;
- Manutenção do equipamento de ar condicionado (comprado e instalado pelo proprietário) não for feita conforme descrito no manual do equipamento.

# ACABAMENTOS

SALA E CIRCULAÇÃO	
<b>PISO</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Statuario RT Polido 66x66
<b>RODAPÉ</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Statuario RT Polido 66x66
<b>PAREDE</b>	Pintura, marca Coral, Coralar acrílica fosco branco;
<b>TETO</b>	Pintura, marca Coral, Coralar acrílica fosco branco;
DORMITÓRIOS	
<b>PISO</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Munari Concreto RT Mate 66x66
<b>RODAPÉ</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Munari Concreto RT Mate 66x66
<b>PAREDE</b>	Pintura, marca Coral, Coralar acrílica fosco branco;
<b>TETO</b>	Pintura, marca Coral, Coralar acrílica fosco branco;
W.C	
<b>PISO</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Statuario RT Mate 66x66
<b>PAREDE</b>	Azulejo, marca Viva, modelo 7200RT – Brilhante 35 x 72
<b>TETO</b>	Pintura marca Coral, Coralar acrílica fosco branco
<b>LOUÇAS</b>	Lavatório com bancada, marca Mari; Bacia com caixa acoplada, marca Hervy, modelo Mirra Dual Flux Branca;
<b>METAIS</b>	Torneira marca Doan, linha Inox Doan; Acabamentos de registro, marca Doan
<b>TAMPO</b>	Granito Verde Ubatuba
COZINHA	
<b>PISO</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Statuario RT Mate 66x66
<b>PAREDE</b>	Azulejo, marca Viva, modelo 7200RT – Brilhante 35 x 72
<b>TETO</b>	Pintura marca Coral, Coralar acrílica fosco branco
<b>TAMPO</b>	Granito cor Verde Ubatuba;
<b>CUBA</b>	Cuba em inox, marca Technocuba;
<b>METAIS</b>	Torneira marca Doan, linha Inox Doan Acabamentos de registro, marca Doan

<b>ÁREA DE SERVIÇO - INTERNA</b>	
<b>PISO</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Milano Cinza Granilhado 66x66
<b>PAREDE</b>	Azulejo, marca Viva, modelo 7200RT – Brilhante 35 x 72
<b>TETO</b>	Pintura marca Coral, Coralar acrílica fosco branco
<b>TANQUE</b>	Tanque em cerâmica, marca Deca;
<b>ÁREA DE SERVIÇO - EXTERNA</b>	
<b>PISO</b>	Cerâmica, marca Formigres, modelo Milano Cinza Granilhado 66x66
<b>PAREDE</b>	Grafiato cor Cinza, cor Cinza Concha do Mar
<b>TETO</b>	Cobertura de telha cerâmica esmaltada com estrutura de madeira
<b>TANQUE</b>	Tanque em cerâmica, marca Deca;

# SERVIÇOS E FORNECEDORES

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

## REALIZAÇÃO

### **Construtora e Incorporadora**

Maxcon Construtora e Incorporadora.

Rua Dr. José Carlos de Oliveira,

nº 56, sala 01 - Boqueirão

CEP 11701-220

Fone: (13) 3491-8256

## PROJETOS TÉCNICOS

### **Arquitetura**

Fabianne de Melo Pio

Engenheira Civil

CREA nº: 506.067.306-2

### **Guia/Manual do proprietário**

Guia do Imóvel

Fone: (11) 9918-1085



# SERVIÇOS E FORNECEDORES

## **Cerâmicas**

Formigres e Ceral  
Fone: (19) 3545-8880

## **Cuba de aço inox**

Technocuba  
Fone: (11) 4653-9999

## **Disjuntores**

Lukma  
Fone: (17) 2138-5050

## **Esquadrias de alumínio**

F.A Oliveira  
Fone: (13) 3494- 4754

## **Fechaduras**

Stam  
Fone: 0800 024 1020

## **Dobradiças**

Metalúrgica Rocha  
Fone: (11) 4746-7900

## **Interruptores, tomadas de energia e espelhos**

Tramontina  
Fone: (11) 4861-3981

## **Louças**

Hervy  
Fone: (12) 3601-5060

## **Mari**

Fone: (81) 3722-1833

## **Granito**

Granystone Distribuidora de Pedras  
Naturais e Importadas  
Fone: (13) 2026-0890

## **Metais**

Doan Metais  
Fone: (19) 3531.4101

# GARANTIA E ASSISTÊNCIA

A Maxcon Construtora e Incorporadora é responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Os prazos contidos na tabela de garantias 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) ou data da assembleia, o que primeiro ocorrer.

As tabelas de garantias foram baseadas no manual executado pelo Secovi/Sinduscon 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.

Prazos de Garantia Legal: Para vícios aparentes a garantia legal prevê o prazo de 90 dias a contar da assinatura do “Termo de recebimento do Imóvel”, para vícios ocultos 6 meses e 5 anos no que se refere a solidez e segurança da edificação.

## 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.**

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

## TABELA DE GARANTIAS

### Tabela de prazos de garantia

Prazos válidos a partir da data do Habite-se ou Assembleia, o que primeiro ocorrer. Pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.

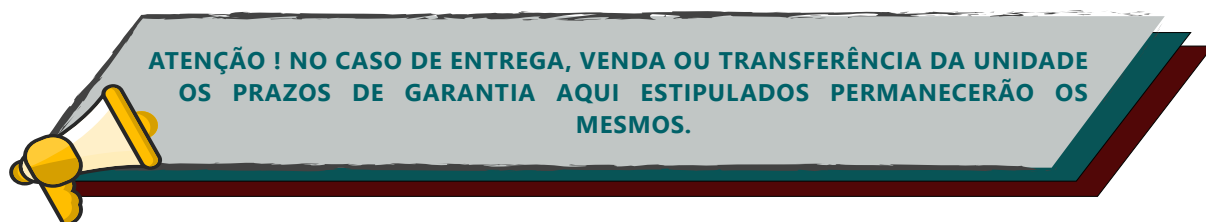
DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – TOMADAS, INTERRUPTORES E DISJUNTORES</b>		
<b>MATERIAL</b>	Espelhos danificados ou mal colocados	<b>NA ENTREGA</b>
	Desempenho do material e isolamento térmico	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com a instalação	<b>1 ANO</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – FIOS, CABOS E TUBULAÇÃO</b>		
<b>MATERIAL</b>	Desempenho do material e isolamento térmico	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com a instalação	<b>1 ANO</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – COLUNAS DE ÁGUA FRIA E TUBOS DE QUEDA DE ESGOTO</b>		
<b>MATERIAL</b>	Desempenho do material	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura	<b>5 ANOS</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – COLETORES</b>		
<b>MATERIAL</b>	Desempenho do material	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com a instalação	<b>1 ANO</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – RAMAIS</b>		
<b>MATERIAL</b>	Desempenho do material	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com as instalações embutidas e vedação	<b>1 ANO</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – LOUÇAS, CAIXA DE DESCARGA E BANCADAS</b>		
<b>MATERIAL</b>	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	<b>NA ENTREGA</b>
	Desempenho do material	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com a instalação	<b>1 ANO</b>

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – METAIS SANITÁRIOS, SIFÕES, FLEXÍVEIS, VÁLVULAS E RALOS</b>		
<b>MATERIAL</b>	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidadas	<b>NA ENTREGA</b>
	Desempenho do material	<b>6 MESES</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com a vedação	<b>1 ANO</b>
<b>MOTOBOMBA</b>		
<b>MATERIAL</b>	Desempenho do Equipamento	<b>FABRICANTE</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Problemas com a instalação	<b>1 ANO</b>
<b>IMPERMEABILIZAÇÃO</b>		
Sistema de impermeabilização		<b>5 ANOS</b>
<b>ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS</b>		
Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas		<b>NA ENTREGA</b>
Empenamento ou descolamento		<b>1 ANO</b>
Desempenho do sistema (dobradiças e fechaduras)		<b>1 ANO</b>
<b>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</b>		
<b>BORRACHAS, ESCOVAS, ARTICULAÇÕES, FECHOS E ROLDANAS</b>	Problemas com a instalação ou desempenho do material	<b>1 ANO</b>
<b>PERFIS DE ALUMÍNIO, FIXADORES E REVESTIMENTOS EM PAINEL DE ALUMÍNIO</b>	Amassadas, riscadas ou manchadas	<b>NA ENTREGA</b>
	Problemas com a integridade do material	<b>5 ANOS</b>
<b>PARTES MÓVEIS</b>	Problemas de vedação e funcionamento	<b>1 ANO</b>
<b>REVESTIMENTOS DE PAREDE, PISO E TETO</b>		
<b>PAREDES E TETOS INTERNOS</b>	Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	<b>1 ANO</b>
<b>PAREDES EXTERNAS/ FACHADA</b>	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex. fissuras que possam vir a gerar infiltração)	<b>2 ANOS</b>

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
ARGAMASSA / GESSO LISO /COMPONENTES DE GESSO ACARTONADO (DRYWALL)	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	5 ANOS
AZULEJO/CERÂMICA/ PASTILHA	Quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	NA ENTREGA
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	6 MESES
	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	1 ANO
PEDRAS NATURAIS (GRANITO)	Quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	NA ENTREGA
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	6 MESES
	Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	1 ANO
REJUNTAMENTO	Falhas ou manchas	NA ENTREGA
	Falhas na aderência	1 ANO
PISO CIMENTADO, PISO ACABADO EM CONCRETO E CONTRAPISO	Superfícies irregulares	NA ENTREGA
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado	6 MESES
	Destacamento	2 ANOS
FORROS		
GESSO	Quebrados, trincados ou manchados	NA ENTREGA
	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	1 ANO
PINTURA/VERNIZ (INTERNA/ EXTERNA)		
SERVIÇOS	Sujeira ou mau acabamento	NA ENTREGA
	Empolamento, descascamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	1 ANO

DESCRIÇÃO DOS ITENS		PRAZO DE GARANTIA
<b>VIDROS</b>		
<b>MATERIAL</b>	Quebrados, trincados ou riscados	<b>NA ENTREGA</b>
<b>SERVIÇOS</b>	Má fixação	<b>1 ANO</b>
<b>SOLIDEZ / SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO</b>		
Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, DryWall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação		<b>5 ANOS</b>

(\*) Prazo especificado pelo fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).



# **GARANTIA E ASSISTÊNCIA**

## **COMPROMISSOS E ATRIBUIÇÕES**

### **Construtora**

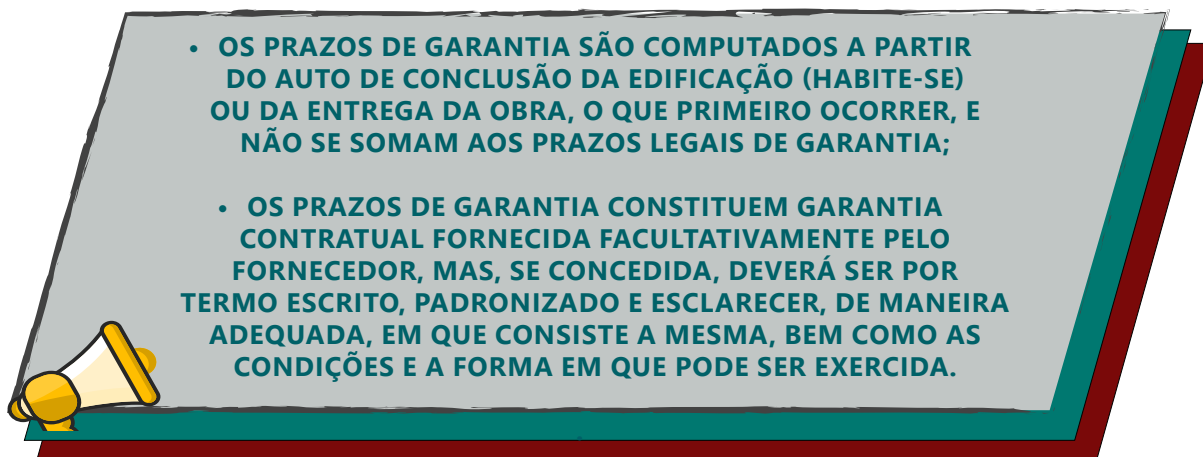
- Deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário/ Guia do Imóvel;
- Entregar e fornecer todas as características, informações e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- Entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção, 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 pela edificação, 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, 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.





## 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 da edificação 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 da edificação 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

## REGISTRO DE OCORRÊNCIAS

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

- 1** Preencha a ficha de Solicitação de Assistência Técnica abaixo da forma mais completa e esclarecedora possível. Encaminhe-a aos cuidados do Serviço de Atendimento ao Cliente através do e-mail: [assistenciatecnica@maxconstrutora.com.br](mailto:assistenciatecnica@maxconstrutora.com.br). O envio deste e-mail é condição mínima necessária para o atendimento. Não serão atendidas as solicitações verbais (pessoais ou via telefone).
- 2** No recebimento do seu pedido, caso não procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo imediatamente. Se procedente, iremos agendar uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.
- 3** No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, será realizada uma programação para a execução dos serviços.
- 4** Se ao contrário na visita for constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, poderá ser cobrado o valor de uma visita técnica e será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo sob responsabilidade do morador.
- 5** Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela construtora.
- 6** Terminados os reparos, um representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu "aceite" na própria solicitação ou em impresso apropriado.

## SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Proprietário da unidade:

Unidade:

Telefone: (    )

**Foi verificado o prazo de garantia constante neste guia ?**

(    ) Sim            (    ) Não

**As manutenções preventivas constantes neste guia foram cumpridas ?**

(    ) Sim            (    ) Não

**Ocorrência - ( descrever a ocorrência: quando, onde, como, frequência):**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Praia Grande, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do proprietário

*Obs.: Após a execução dos serviços será encaminhado um "Termo de Aceitação de Serviços" que deverá ser assinado pelo proprietário.*

**Enviar para:**

Maxcon Construtora e Incorporadora

E-mail: assistenciatecnica@maxconstrutora.com.br

Telefone: (13) 3491-8256

A/C.: Depto. de Assistência Técnica



## 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.
- **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 ou edificação. 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.
- **PRUMADA** – Tubulação vertical de hidráulica ou elétrica, que sobe desde o térreo, ou subsolo, levando até sua residência 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, 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](http://www.abntcatalogo.com.br)*

## Modelo para Programa de Manutenção Preventiva - Unidades Residenciais

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 mês	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 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
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	
	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

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
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 e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos	
A cada 1 ano	Sistemas hidrossanitários	Água potável/não potável	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulação, 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)	
	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 regulação 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	

## 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 - ÁREAS COMUNS

Sugestão de Inspeções ou Verificações para um edifício hipotético

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 1 dia (verão)	Jardim		Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde, inclusive as folhas	Equipe de manutenção local
A cada 2 dias (inverno)			Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde, inclusive as folhas	
Diariamente	Revestimentos de parede, piso e teto	Piso em blocos de concreto intertravados	Utilizar vassoura com cerdas para realizar a limpeza diária	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Geradores de água quente	Verificar as condições das instalações para detectar existência de vazamentos de água ou gás	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana	Jardim		Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Ar condicionado	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local
		Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão	Fazer limpeza geral	
		Grupo gerador	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e saídas de ventilação	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Iluminação de emergência - grupo gerador	Verificar o led de funcionamento e carga	
		Sauna seca	Fazer limpeza geral	Equipe de manutenção local
		Sauna úmida	Fazer a drenagem de água no equipamento (escoar a água abrindo a torneira ou tampão)	
	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local
		Sistema de combate a incêndio	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível	Equipe de manutenção local

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 1 semana, em período de não utilização	Equipamentos industrializados	Sistema de aquecimento solar	Renovar a água acumulada	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada 15 dias	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática)	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Grupo Gerador	Fazer teste de acionamento e funcionamento do sistema	Equipe de manutenção local
			Inspeção visual do motor do gerador e componentes do sistema (painel de controle, níveis de combustível, etc.)	
		Iluminação de emergência - baterias comuns	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Iluminação de emergência - sistema centralizado com baterias recarregáveis	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
		Iluminação de emergência - grupo gerador	Fazer teste de acionamento e funcionamento do sistema	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 15 dias ou após cada uso	Equipamentos industrializados	Grupo Gerador	Verificar o nível de combustível do reservatório e, se necessário, complementar	Equipe de manutenção local
A cada mês	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável	Equipe de manutenção local
		Sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema	
			Acionar a bomba de incêndio por meio do dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto específico de instalações	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Equipamentos industrializados	Banheira de hidromassagem/ SPA/ofurô	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local
		Iluminação de emergência - conjunto de blocos autônomos e módulos	Fazer teste de funcionamento do sistema por 1 hora	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Iluminação de emergência - grupo gerador	Efetuar as manutenções previstas no Sistema de Grupo Gerador	Empresa especializada
		Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente	Equipe de manutenção local
		Portas corta-fogo	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar o reparo	
		Ar condicionado	Realizar a manutenção dos ventiladores	Empresa especializada
			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 e do gerador (quando houver) que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada
		Sauna úmida	Regular e verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Sauna seca	Regular e verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante	Empresa capacitada/ empresa especializada

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Equipamentos industrializados	Sistema de pressurização de escada	Quando o sistema operar com dois ventiladores, alternar a operação de ambos através de chave comutadora, para que não haja desgaste ou emperramento de motores parados por muito tempo	Equipe de manutenção local
			Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que suporta os sistemas de pressurização da escada, a fim de garantir seu perfeito funcionamento	Empresa especializada
		Circuito fechado de televisão - CFTV	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Sistema de aquecimento solar	Escoar a água do sistema por meio de seu dreno para evitar acúmulo de sedimentos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Sistema de automação	Telefonia e sistema de interfones	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado externo	Efetuar limpeza do piso apenas com água e sabão (não utilizar detergentes)	Equipe de manutenção local
		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	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada mês	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso em blocos de concreto intertravados	Revisar o piso e recompor o rejuntamento com areia fina ou pó de pedra, conforme orientações do fabricante/fornecedor	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Revisar o piso e substituir peças soltas, trincadas ou quebradas, sempre que necessário	
			Remover ervas daninhas e/ou grama das juntas do piso, caso venham a crescer	
			Realizar limpeza pontual do piso	
	Área de recreação infantil		Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Jardim	
Efetuar a manutenção das jardineiras de apartamentos, cobertura e nos jardins do térreo				
A cada 1 mês ou a cada 1 semana em épocas de chuvas intensas	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais	Equipe de manutenção local
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 45 dias ou sempre que a altura atingir 5 cm	Jardins		Cortar a grama	Equipe de manutenção local/jardineiro qualificado

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada dois meses	Equipamentos industrializados	Geradores de água quente	Limpar e regular os sistemas de queimadores e filtros de água, conforme instruções dos fabricantes	Empresa capacitada
		Iluminação de emergência - baterias comuns	Verificar o nível da água destilada dos eletrólitos das baterias. Se necessário, complete até 1,5 cm acima das placas	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Iluminação de emergência - baterias seladas	Verificar o LED de carga de baterias	Equipe de manutenção local
		Iluminação de emergência - sistema centralizado com baterias recarregáveis	Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
A cada dois meses	Infraestrutura para prática recreativa		Executar a manutenção do jardim próximos à quadra, para evitar problemas de drenagem. Não permitir que as raízes das plantas infiltrem sob o piso da quadra	Equipe de manutenção local
A cada três meses	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado externo	Efetuar ajustes nos apoios de placas e substituição de calços evitando folgas entre as placas de piso elevado e a perda do conforto antropodinâmico	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
		Piso elevado interno	Regular o nivelamento das placas e, se necessário, providenciar ajustes	Equipe de manutenção local
	Equipamentos industrializados	Grupo gerador	Verificar e, se necessário, efetuar a manutenção do catalizador	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Limpar a cabine/carenagem	Equipe de manutenção local
		Portas corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento	Equipe de manutenção local
			Verificar abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada três meses	Equipamentos industrializados	Banheira hidromassagem/ SPA/ofurô	Limpeza dos dispositivos que impossibilitem a entrada de resíduos na tubulação	Equipe de manutenção local
		Sistema de aquecimento solar	Lavar a superfície de vidro das placas coletoras	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Esquadrias de alumínio		Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses ou quando for detectada alguma obstrução	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável	Equipe de manutenção local
A cada seis 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/empresa capacitada
	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 inspeção das calhas semanalmente	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Instalações hidrossanitárias	Água potável	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras	Equipe de manutenção local
			Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	
			Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	
			Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	
			Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada seis meses	Instalações hidrossanitárias	Água potável	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local
			Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável	Empresa especializada
			Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e, caso haja necessidade, proceder ajustes e reparos necessários	
		Água não potável	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	Equipe de manutenção local
			Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	
			Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem	Empresa especializada
		Sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local
			Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra	
			Efetuar manutenção nas bombas de incêndio	Empresa especializada
	Equipamentos industrializados	Grupo gerador	Verificar o funcionamento do sistema a plena carga, com todas as lâmpadas ligadas, avaliando as operações	Empresa capacitada/ empresa especializada



Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada seis meses	Equipamentos industrializados	Iluminação de emergência - baterias comuns	Após o 3º ano de instalação, testar o sistema, desligando o disjuntor e deixando ocorrer o corte por mínimo de tensão, a fim de verificar se o tempo de autonomia é satisfatório	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Inspeccionar e apontar visualmente eventuais pontos deteriorados no sistema	Equipe de manutenção local
		Circuito fechado de televisão - CFTV	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada
		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
		Portas corta-fogo	Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Sistema de aquecimento solar	Efetuar drenagem total do sistema	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Revestimentos de piso, parede e teto	Piso elevado externo	Revisar o sistema de piso elevado e, caso haja necessidade, providenciar reparos, inclusive na espessura das juntas entre as placas, de modo a mantê-las uniformes	Empresa especializada
			Verificar a limpeza do espaço existente entre a laje, piso elevado e ralos	
		Piso em blocos de concreto intertravados	Realizar lavagem geral do piso anualmente ou quando necessário	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

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada 6 meses ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade. <i>Obs.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes</i>	Empresa especializada
A cada 6 meses ou conforme orientações do fabricante	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientações do fabricante	Empresa especializada
A cada 6 meses nas épocas de estiagem ou semanalmente nas épocas de chuvas intensas	Sistemas hidrossanitários	Água não potável	Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais/drenagem) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos/solo no fundo do reservatório, para evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações	Equipe de manutenção local/empresa especializada
			Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação.	
A cada ano	Estrutural	Lajes, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural	Empresa especializada
	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (se houver)	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 ano	Sistemas hidrossanitários	Água potável	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
		Água não potável	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações	Empresa capacitada/ empresa especializada
			Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária	
			Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica (caso houver)	Equipe de manutenção local
	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	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Inspecionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente	Empresa especializada
			Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva, inspeções completas, conforme norma ABNT NBR 5419	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada ano	Equipamentos industrializados	Sistema de aquecimento solar	Efetuar revisão dos componentes do sistema e, havendo qualquer acúmulo de compostos químicos ou dano, efetuar os ajustes necessários	Empresa capacitada/ empresa especializada
		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
			Inspecionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza	
			Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	
	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	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada ano	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, guarda-corpos e reconstituir sua integridade onde for necessário	
			Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos. Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação	
			Verificar a vedação e fixação dos vidros	
	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 interno	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	
		Revestimento cerâmico externo	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	
			Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada ano	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
	Rejuntamentos e vedações	Vedações flexíveis	Inspeccionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro e bordas de banheiras	Empresa capacitada/empresa especializada
	Cobertura		Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário	Empresa capacitada/empresa especializada
	Vidros		Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
			Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Infraestrutura para prática recreativa		Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, para evitar oxidações	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
	Área de recreação infantil		Os brinquedos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem. Havendo oxidação, deverá ser tratada	Equipe de manutenção local/empresa capacitada
			Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e, se necessário, tomadas as ações necessárias para recuperação das características originais	Empresa capacitada/empresa especializada

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
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 capacitada/ empresa especializada
			Verificar nas janelas Maxim-ar 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	Equipe de manutenção/ empresa capacitada
A cada dois 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, repintá-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Pinturas, texturas e vernizes (interna e externa)	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando, assim, o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Rejuntamentos e vedações	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isso é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações	Equipe de manutenção local/empresa especializada
	Infraestrutura para prática recreativa		Esticar as telas onde necessário	Equipe de manutenção local/empresa capacitada

Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada três anos	Equipamentos industrializados	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Para estruturas destinadas a grandes concentrações públicas (hospitais, escolas, teatros, cinemas, estádios de esporte, pavilhões, centros comerciais, depósitos de produtos inflamáveis e indústrias com áreas sob risco de explosão ) - Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada
	Esquadrias de madeira		Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual	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
		Revestimento cerâmico interno	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	
		Revestimento cerâmico externo	Em fachada, é recomendada a lavagem e verificação dos elementos, por exemplo, rejuntas, mastique etc. e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ empresa especializada
		Pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Em fachada efetuar a lavagem e verificação dos elementos constituintes rejuntas, mastique, etc., e, se necessário, solicitar inspeção	Empresa capacitada/ empresa especializada



Periodicidade	Sistema	Elemento/ componente	Atividade	Responsável
A cada três anos	Revestimentos de piso, parede e teto	Pinturas, texturas e vernizes (interna e externa)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ empresa especializada
			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	Equipe de manutenção local/empresa especializada
A cada 3 anos ou quando necessário em função do uso	Infraestrutura para prática recreativa		Pisos de concreto polido pintado, repintar a superfície, em função do uso da quadra	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada cinco anos	Equipamentos industrializados	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Para estrtutras residenciais, comerciais, administrativas, agrícolas, industriais, exceto áreas classificadas com risco de incêndio e explosão - Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada

### **Importante!**

Em função da tipologia da edificação, das condições de uso, da complexidade dos sistemas e equipamentos empregados e das características dos materiais aplicados, o programa de manutenção pode ser elaborado considerando a orientação dos fornecedores, de profissionais e de empresas especializadas.

Como por exemplo, podem ser citados, entre outros:

- Elevadores, escadas e esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas e cargas;
- Piscinas, infraestrutura para prática esportiva, área para recreação infantil, móveis e elementos decorativo;
- Revestimentos especiais (fórmica, pisos elevados, materiais compostos de alumínio);
- Esquadrias especiais;
- Sistemas especiais elétricos, eletrônicos e automatizados;
- Sistemas de impermeabilização;
- Sistema de prevenção e combate à incêndio.

É importante lembrar que para a execução dos serviços deverão ser contratadas empresas especializadas ou capacitadas, ou deverão ser feitos por profissionais treinados adequadamente, quando for realizado pela equipe de manutenção local, conforme disposto na tabela indicada anteriormente.