

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Termo de Garantia – Aquisição

Uso e Manutenção do Imóvel

Operação do Imóvel



06/2016

ÍNDICE

I. Introdução

II. Termo de Garantia – Aquisição

III. Uso e Manutenção do Imóvel

- Esquadrias de Alumínio/Ferro
- Impermeabilização
- Estruturas/Paredes
- Instalações Hidráulicas/Louças/Metais
- Instalações de Gás
- Instalações Elétricas
- Esquadrias de Madeira
- Revestimento de Paredes e Tetos em Argamassa ou Gesso e Forro de Gesso
- Revestimento Cerâmico Interno
- Revestimento Cerâmico Externo
- Revestimento de Pedras Naturais
- Rejuntes
- Piso Cimentado / Piso Acabado em Concreto / Contrapiso
- Vidros
- Pinturas e Vernizes
- Manutenção Preventiva

IV. Operação do Imóvel

I. INTRODUÇÃO

Prezado Cliente,

Esta Minuta do Manual do Proprietário foi elaborada com a finalidade de transmitir, no momento da compra de seu imóvel, todas as informações referentes à sua unidade, estabelecendo desde já, as condições da garantia, por meio do Termo de Garantia – Aquisição e orientando-o, de forma genérica, sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva.

I.1. TERMO DE GARANTIA

Ao assinar o contrato de venda e compra do imóvel, ser-lhe-á entregue o Termo de Garantia-Aquisição e o Manual do Proprietário, contendo as informações disponíveis na ocasião, com relação aos Prazos de Garantia e Manutenções Preventivas necessárias de itens de serviços e materiais.

O Termo de Garantia Definitivo, no qual serão considerados todos os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados, e onde constarão os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel (Auto de Conclusão ou documento similar), ser-lhe-á entregue no ato do recebimento de sua unidade.

I.2. TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

Quando concluída a obra, será efetuada a vistoria da unidade, utilizando-se o Termo de Vistoria do Imóvel, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção.

Caso se verifique vícios durante a vistoria, poderão ser recebidas as chaves do imóvel, ressalvando-se que os vícios serão objeto de reparo pela construtora e/ou incorporadora.

I.3. MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Ao final da construção, será entregue a versão definitiva do Manual do Proprietário, que complementa a presente minuta, com a indicação dos principais fornecedores, com desenhos orientativos, e tem como objetivo especificar a correta utilização e manutenção do seu imóvel de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitar danos decorrentes do mau uso, esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas.

I.4. VISTORIA TÉCNICA

Constitui condição da garantia do imóvel, a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Edifício.

Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e do Manual do Proprietário, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e corresponsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns.

Após a entrega, a empresa construtora e/ou incorporadora poderá efetuar vistorias nas unidades selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos

materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual do Proprietário, obrigando-se o proprietário, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências, para proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

I.5. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A construtora e/ou incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus os defeitos verificados, na forma prevista no Manual do Proprietário.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora e/ou incorporadora, sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia. **Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.**

I.6. DEFINIÇÕES

Com finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

1. *Prazo de Garantia* – período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.
2. *Vida Útil* – período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.
3. *Vícios Aparentes* – são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.
4. *Vícios Ocultos* – são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.
5. *Solidez da construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo* – são itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.
6. *Auto de Conclusão* – documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.
7. *Código do Consumidor* – é a Lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, como empresas construtoras e/ou incorporadoras.
8. *Código Civil Brasileiro* – é a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis.
9. *ABNT NBR 5674* – é a Norma Brasileira número 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção das edificações.

II. TERMO DE GARANTIA – AQUISIÇÃO

PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel.

SISTEMA	NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Equipamentos Industrializados	Interfone	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Exaustão mecânica	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Antena coletiva	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Elevadores	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Motobomba / Filtro (recirculadores de água)	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Automação de portões	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas	Mau desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação			
	Sistema de combate a incêndio	Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Porta Corta-Fogo	Regulagem de dobradiças e maçanetas	Mau desempenho de dobradiças e molas				Problemas com a integridade do material (Portas e Batentes)
	Ar Condicionado individual ou central		Mau desempenho do equipamento		Problemas com infraestrutura e tubulação		

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Equipamentos Industrializados	Sauna Úmida		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Sauna Seca		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Iluminação de Emergência		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
	Sistema de Segurança.		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			
Sistemas de Automação	Voz – Telefonia		Mau desempenho do equipamento		Problemas com infraestrutura, prumadas, cabos e fios			
	Vídeo – Televisão		Mau desempenho do equipamento		Problemas com infraestrutura, prumadas, cabos e fios			
Instalações Elétricas: Tomadas, Interruptores e Disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Mau desempenho do material e isolamento térmico					
	Serviços				Problemas com a instalação			
Instalações Elétricas – Fios, Cabos	Material		Mau desempenho do material e isolamento térmico					

	Serviço				Problemas com a instalação			
--	---------	--	--	--	----------------------------	--	--	--

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações Hidráulicas – Colunas de Água Fria, Colunas de Água Quente e Tubos de queda de esgoto	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura
Instalações Hidráulicas – Coletores	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			
Instalações Hidráulicas - Ramais	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com as instalações embutidas e vedação			
Instalações Hidráulicas Louças / Caixa de Descarga / Bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas com a instalação			

Instalações Hidráulicas Metais Sanitários / Sifões / Flexíveis / Válvulas / Ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos		Mau desempe nho do material				
	Serviço				Problemas com a vedação			
SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Instalações de Gás	Material		Mau desempenho do material					
	Serviço				Problemas nas vedações das junções			
Impermeabilização								Problemas que comprome- tam a solidez e o desempenho técnico
Esquadrias de Madeira		Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas			Empena- mento ou descola- mento			
Esquadrias de Ferro		Amassadas, riscadas ou manchadas			Má fixação, oxidação ou mau desempe- nho do material			
Esquadrias de Alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Proble- mas com a instala- ção ou com o desempe- nho do material		

	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassados, riscados ou manchados						Problemas com a integridade do material
	Partes móveis -inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento				Problemas de vedação e funcionamento			

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Revestimentos de parede / piso e teto	Paredes e Tetos Internos				Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			
	Paredes externas / fachada						Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	
	Azulejo / cerâmica / pastilha	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Pedras naturais - mármore, granito e outros	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento (quando especificado)		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		Soltos ou desgaste excessivo que não por mau uso		

	Rejuntamento	Falhas ou manchas			Falhas na aderência			
	Piso Cimentado, Piso Acabado em Concreto, Contrapi-so	Superfícies irregulares		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado	Fissuras	Destacamento		
	Revestimentos especiais (fôrmica, pisos elevados, materiais compostos de alumínio e outros)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente				Má aderência ou desgaste excessivo que não por mau uso		

SISTEMA		NO ATO DA ENTREGA	FABRICANTE	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Forros	Gesso	Quebrados, trincados ou manchados			Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
	Madeira	Lascados ou mal fixados			Empenamento, trincas na madeira e destacamento			
Pintura / Verniz (interna/externa)		Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Vidros		Quebrados, trincados ou lascados			Má fixação			
Quadras Poliesportivas	Pisos flutuantes e de base asfáltica	Sujeira e mau acabamento	Mau desempenho do sistema					
	Pintura do piso de concreto polido	Sujeira e mau acabamento			Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			

	Pisos em grama			Vegetação				
	Alambrados, equipamentos e luminárias		Mau desempenho do equipamento		Problemas com instalação			
	Jardins			Vegetação				
	Playground		Mau desempenho do equipamento		Problemas com a instalação			

SISTEMA	NO ATO DA ENTREGA	FORNECEDOR	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS
Piscina	Revestimentos quebrados, trincados, riscados, rasgados, manchados ou com tonalidade diferente	Mau desempenho dos equipamentos		Problemas com a instalação	Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo, que não por mau uso		
Solidez / Segurança da Edificação							Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação

(**) Prazo do Fabricante – Prazos constantes dos contratos ou Manuais específicos de cada instalação ou equipamentos entregues, ou 6 meses (o que for maior).*

Nota 1: Nesta tabela constam os principais itens, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.

Nota 2: No caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão válidos.

Nota 3: Para móveis e objetos de decoração das áreas comuns os prazos de garantia e procedimentos de manutenção são aqueles estipulados pelo fabricante.

Disposições Gerais

- A Construtora e/ou incorporadora se obriga a fornecer o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas na unidade;

- A Construtora e/ou incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- A Construtora e/ou incorporadora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas, referente à manutenção preventiva e garantia;
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora e/ou incorporadora a execução dos serviços.

Perda de Garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o presente Termo, o 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 1508 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
- Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou incorporadora, nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio.

Obs.: Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

III. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Para que você possa utilizar o seu imóvel de forma correta, estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõe, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo de Acabamentos, contendo as informações e orientações a seguir:

- Descrição construtiva do sistema;
- Orientação quanto aos cuidados de uso;
- Procedimentos de manutenção preventiva;
- Prazos de garantia;
- Fatores que acarretam a perda da garantia.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / FERRO

Descrição do Sistema

Compreendem o conjunto de portas, batentes e janelas com a seguinte finalidade:

- Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural;
- Possibilitar o contato visual com o exterior;
- Acessar áreas externas ou internas;
- Possibilitar a troca de ar e ventilação natural;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.

As esquadrias também abrangem corrimão, guarda-corpo de terraços, portões, gradis, alçapões, painéis de fachada e outros elementos arquitetônicos.

Características de algumas das esquadrias:

Janelas e Portas de Correr

- Não interferem nas áreas externas ou internas, permitindo, no caso de janelas, o uso de grades ou telas, persianas ou cortinas;
- Oferecem a possibilidade de regulagem da abertura das folhas propiciando maior conforto na aeração do ambiente;
- No caso de portas ou janelas com veneziana aerada, facilita ao usuário dosar a ventilação ou claridade ao seu gosto, mantendo tal posição inalterada sob ação dos ventos.

Janelas Maxim-air

- A folha desta janela abre deslizando sua parte inferior para fora, ao mesmo tempo em que sua parte superior desliza para baixo.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Amassadas, riscadas ou manchadas – **No ato da entrega**

Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material – **1 ano**

Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas – **2 anos**

Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio – **5 anos**

Vedação e funcionamento das partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento) – **1 ano**

Cuidados de Uso

- As janelas Maxim-air podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados. Portanto, fique atento para travar as janelas nessas situações;
- As janelas e portas de correr devem correr suavemente não devendo ser forçadas;
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplique suave pressão ao manuseá-los.

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas:

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta a óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. **Não** utilize fitas tipo “crepe” pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas com revestimentos cerâmicos ou de granito, em que se utilize soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, sem que fique nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.

Manutenção Preventiva

- Repintar as áreas e elementos, após o tratamento devido dos pontos de oxidação, com as mesmas especificações da pintura original a cada ano;
- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano.

Limpeza das esquadrias:

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, nos períodos abaixo indicados:
 - no mínimo, a cada 12 meses em zona urbana ou rural;
 - no mínimo, a cada 3 meses em zona marítima ou industrial.

- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;
- **NÃO** usar em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- **NÃO** usar produtos ácidos ou alcalinos. Sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- **NÃO** utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso do pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;
- **NÃO** utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- **NÃO** utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração.
- **NÃO** remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa da mesma deve ser feita removendo-se a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno. Em seguida proceder à limpeza com um pano macio (ou esponja), umedecido em uma solução de água e detergente neutro (a 5%), executando-se a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, à medida que move a persiana.

Manutenção das esquadrias:

- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, autolubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- 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 qualquer 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.

Perda de Garantia

- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como: persianas, ar condicionado, etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que com elas possa interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se houver dano por pane no sistema eletro-eletrônico, motores e fiação da esquadria, causados por sobrecarga de tensão;
- Se houver danos por colisões;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição do Sistema

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir a estanqueidade da mesma impedindo a infiltração de água.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Sistema de impermeabilização – **5 anos**

Cuidados de Uso

- Utilizar “lavagem a seco” para o piso dos subsolos. As lavagens com mangueira devem ser evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxar a água para o ralo;
- No caso da lavagem da caixa d’água, não utilizar máquinas de alta pressão, pois podem danificar a proteção mecânica. É recomendável que essa lavagem, seja feita por empresa especializada.

Jardins e Floreiras

- Não utilizar plantas de grande porte **OU** com raízes que possam, no decorrer do tempo, prejudicar o sistema de impermeabilização;
- O nível de terra não deverá ultrapassar a altura determinada em projeto, que deve ser de 10 a 20 cm abaixo do nível do encerramento da impermeabilização;
- Utilizar somente solos permeáveis e adequados à boa drenagem.

Manutenção Preventiva

- Inspecionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;

- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;
- Inspeccionar periodicamente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

Perda de Garantia

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ATENÇÃO

Não é recomendável a utilização de qualquer máquina de alta pressão para limpeza na edificação. Ela pode danificar rejuntamentos e outros materiais de proteção, e acabar prejudicando a impermeabilização.

Jamais utilize os hidrantes para qualquer finalidade que não seja o combate a incêndio.

ESTRUTURAS/PAREDE

Descrição do Sistema

Estrutura

A estrutura do edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção e pode ser de concreto armado convencional ou outros sistemas construtivos. É projetada e executada dentro das Normas Brasileiras, e durante sua execução tem seus materiais componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim, a conformidade com o projeto.

Paredes

As paredes têm como finalidade a vedação da edificação. Em seus elementos de vedação, podem estar embutidas as tubulações hidráulicas, elétricas e de gás. As paredes podem ser feitas de alvenaria, dry-wall ou outro sistema construtivo.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos às cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação. No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos 1 metro.

Com relação a paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e não provocarem infiltração para o interior da edificação são consideradas aceitáveis e normais.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Estrutura

- Defeitos que comprometem a solidez ou segurança da edificação – **5 anos**

Paredes internas

- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro – **1 ano**

Paredes externas / fachada

- Fissuras que possam vir a gerar infiltração – **3 anos**

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Cuidados de Uso

- **NÃO** retirar total ou parcialmente quaisquer elementos estruturais, pois pode abalar a solidez e segurança da edificação;
- **NÃO** sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto, pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais e de vedação;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos e detalhamentos do seu imóvel (contidos no Manual do Proprietário), evitando deste modo a perfuração de tubulações de água, energia elétrica ou gás, nelas embutidas;
- Antes de perfurar paredes, certifique também se o local escolhido não contém pilares e vigas, e nesta situação, siga as instruções do Manual do Proprietário;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

Manutenção Preventiva

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;

- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação, devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras, possam causar infiltrações.

Nota: Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

Perda de Garantia

- Se forem retirados quaisquer elementos estruturais (exemplo: pilares, vigas, painéis, lajes, alvenarias estruturais, etc., conforme Memorial Descritivo de cada empreendimento);
- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;
- No caso de **NÃO** ser realizada a repintura da fachada a cada **3 anos**, conforme o previsto na Manutenção Preventiva;
- Se forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ATENÇÃO

No caso de fachadas com outros tipos de revestimento, atentar para os itens de Manutenção Preventiva e Cuidados de Uso, conforme Manual do Proprietário.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS/LOUCAS/METAIS

Descrição do Sistema

As Instalações Hidráulicas são constituídas pelas seguintes partes:

Água:

- Pontos de água (fria e quente): pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar;
- Prumadas de água (fria): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior;
- Ramais de distribuição de água (fria e quente): alimentadores dos diversos pontos, nos cômodos apropriados.

Esgoto:

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;

- Prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do edifício.

Águas pluviais:

- Águas de chuvas ou de lavagem são normalmente coletadas pelas redes pluviais;
- Prumadas de águas pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletada nas coberturas, ralos das sacadas, etc., para as saídas do edifício.

Ralos:

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento;
- Ralos sifonados e sifões têm “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros:

- Registros de pressão (água fria e quente): válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinadas à regulagem da vazão de água, ou fechamento;
- Registros de gaveta (água fria e quente): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Materiais:

Tubos / Conexões

Louças / Caixa de Descarga

Torneiras / Registro / Sifões / Flexíveis / Válvulas

O prazo de garantia é definido segundo os padrões estabelecidos pelos fabricantes.

Serviços:

Colunas de Água Quente e Água Fria

Tubos de Queda de Esgoto

Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura – **5 anos**

Coletores

Problemas com a instalação – **1 ano**

Ramais

Problemas com as instalações embutidas e vedação – **1 ano**

Louças / Caixa de Descarga

Instalação e funcionamento – **1 ano**

Torneiras / Registro / Sifões / Flexíveis / Válvulas

Funcionamento e vedação – **1 ano**

Situações não cobertas pela garantia:

- Danos sofridos pelo produto em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação;
- Danos nos acabamentos dos metais sanitários causados devido à utilização dos mesmos em água não potável, ou à utilização de produtos tais como solventes, abrasivos do tipo saponáceo, produtos químicos, palha de aço ou esponjas dupla face.

Cuidados de Uso

- **NÃO** jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.
- **NUNCA** jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- **NÃO** deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha;
- **NUNCA** suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- **NÃO** aperte em demasia as torneiras da sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- Ao instalar filtros, torneiras, etc., **NÃO** os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;
- **NÃO** permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hidráulico” dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados **NÃO** mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;

- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, **NUNCA** com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- **NÃO** utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada, e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura.

Manutenção Preventiva

- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc) e jogando água afim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpe e verifique regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos;
- Verifique gaxeta, anéis o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento.

Sugestão de Manutenção

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

- Como desentupir a pia:
 - com o auxílio de luvas de borracha, um desentupidor e uma chave inglesa, siga os seguintes passos:
 - encha a pia de água;
 - coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
 - quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
 - se a água não descer, tente com a mão ou com auxílio de uma chave inglesa, desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão;
 - com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
 - coloque o copo que você retirou do sifão. Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
 - depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

- Como consertar a torneira que está vazando:
 - retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;
 - com auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

- Como desentupir o chuveiro:
 - desrosqueie a capa protetora do crivo;
 - retire a proteção metálica (quando houver);
 - retire o plástico ou borracha preta;
 - com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo, desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

- Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária:
 1. Regulagem
 - com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

 2. Substituição
 - com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - desrosqueie a bóia;
 - leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
 - com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Perda de Garantia

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.;
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmo;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores, etc) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;

- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

INSTALAÇÕES DE GÁS

Descrição do Sistema

- A instalação de gás é constituída de prumadas, ramais e pontos de alimentação. Sua unidade possui pontos de alimentação: na cozinha (fogão) e na área de serviço (aquecedor de acumulação ou de passagem, conforme Manual do Proprietário);
- O sistema de fornecimento é o gás natural canalizado de rua, onde não existe a troca ou armazenamento de cilindros, GLP ou de caldeira central, sendo o seu fornecimento sempre contínuo;
- Tecnicamente foi prevista a instalação de medidores de gás individuais por unidade possibilitando, assim, que o consumo de gás fique totalmente individualizado por consumidor.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Matéria: - De acordo com o fabricante

Serviço: Vedação das junções – 1 ano

Cuidados no Uso

- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e as torneiras fechados;
- Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento a gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se, para isso, o uso de espuma de sabão ou sabonete. É recomendável, também, a instalação de um detector eletrônico de vazamento de gás junto aos aparelhos;
- Os ambientes onde se situam aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás em determinado local. **NUNCA** bloqueie a ventilação.
- Se algum morador sentir, em sua unidade, cheiro de gás, deverá preliminarmente verificar se todos os registros dos aparelhos a gás estão fechados. Em seguida, verificar se o odor provém de fora. Persistindo o cheiro, notificar imediatamente ao zelador que se comunicará com a concessionária;

- Leia com atenção os manuais que acompanham os aparelhos que funcionam a gás;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou de instalação de equipamentos, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária da cidade, utilize materiais (flexíveis, conexões, etc.) adequados.

Manutenção Preventiva

- Verifique periodicamente os equipamentos (fogão, aquecedor), conforme orientação do fabricante.

Perda de Garantia

- Se for verificada a instalação inadequada de equipamentos (equipamentos diferentes dos especificados em projeto), ex: instalar o sistema de acumulação no lugar do sistema de passagem e vice versa);
- Se for verificado que a pressão utilizada está fora da especificada em projeto;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Descrição do Sistema

Cada unidade de seu edifício possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- quadro elétrico de proteção, para controlar sobrecargas dos circuitos;
- as potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito:

É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada. No caso de sua unidade, está interligada de modo a dividi-lo em setores: sala, cozinha, dormitórios, máquina de lavar louça, máquina de secar e lavar roupas, etc, portanto, os circuitos são correspondentes a estes setores.

Quadro elétrico:

É composto por disjuntor geral com chave seccionadora ou dispositivo diferencial residual (DR) que desligam os seus respectivos circuitos. Esse disjuntor diferencial tem ainda a função de segurança de todos os circuitos elétricos contra as correntes de fuga provocadas por aparelhos eletrodomésticos ou instalação elétrica em más condições de conservação.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Tomadas e Interruptores

Material: conforme fabricante

Serviço: funcionamento e instalação – 1 ano

Fios, Cabos e Tubulação

Material: conforme fabricante

Serviço: funcionamento e instalação – 1 ano

Cuidados no Uso

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- **NÃO** sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins nas tomadas);
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores e outros) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone);
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso de circuitos de 120 volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts a fim de prolongar a vida útil da mesma);
- Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha a desligar-se, chamar um técnico especializado para verificar o problema;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral ou disjuntor referencial;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição;
- Ao adquirir um aparelho elétrico, verificar se o local definido para a sua instalação está provido de condições adequadas conforme a especificação do fabricante e do projeto;
- **NÃO** produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois ocorrerá sobrecarga e os disjuntores dos circuitos sobrecarregados desligam-se automaticamente e a corrente elétrica é cortada de imediato, mas caso isso não ocorra, poderá haver superaquecimento da fiação e do aparelho elétrico ligado, o que poderá provocar riscos de incêndio e danos nas instalações elétricas e nos aparelhos;
- Caso o DR desarme, basta girar sua chave para armá-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando fuga de corrente.

Manutenção Preventiva

- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);

- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque, etc;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano ligeiramente úmido;
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada 6 meses todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Testar a cada 6 meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada e voltará após alguns segundos. Caso isso não ocorra, trocar o DR;
- Reapertar anualmente todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

Sugestões de Manutenção

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

* Parte da instalação não funciona:

- verificar no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;

- se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

* o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro;

* existe algum curto circuito na instalação, e será necessário reparo.

• Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;

- outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;

- verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

• Superaquecimento do quadro de distribuição:

- verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las;

- verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

Perda de Garantia

- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS **EM ARGAMASSA OU GESSO E** **FORRO DE GESSO**

Descrição do Sistema

Revestimento em Argamassa / Gesso – São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação / estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Auxiliam na proteção dos elementos de vedação e estruturais contra a ação direta de agentes agressivos.

Forros de Gesso – Acabamento utilizado como elemento decorativo ou servindo para ocultar tubulações, peças estruturais, etc.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega da unidade.

Prazos de Garantia

Paredes e Tetos Internos – Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro – **1 ano.**

Paredes Externas – Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada. (Ex.: Fissuras que possam vir a gerar infiltração) – **3 anos.**

Forros – Quebrados, trincados ou manchados – no ato da entrega / Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação – **1 ano.**

Cuidados de Uso

- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilizar parafusos com buchas apropriadas ao revestimento. Evitar o uso de pregos para não danificar o acabamento;

- No caso de Forros de Gesso, não fixar suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não Estão dimensionados para suportar peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- **NÃO** lavar as paredes e tetos com água e produtos abrasivos;
- **NUNCA** molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impactos no forro de gesso que possam danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas, etc). Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos).

Manutenção Preventiva

- Repintar os forros dos banheiros anualmente;
- Repintar paredes e tetos das áreas secas a cada 3 anos.

Perda de Garantia

- Quebras ou trincas por impacto;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

Descrição do Sistema

Azulejo / Cerâmica / Porcelanato – Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como cozinhas, banheiros, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes e aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitam também a limpeza e tornam o ambiente mais higiênico, além de possuírem uma função decorativa.

Podem ser classificados por vários critérios, entre eles o desgaste da superfície esmaltada (PEI), dureza e outros.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes – **No ato da entrega.**
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo, que não por mau uso – **2 anos.**

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar o Manual do Proprietário / Manual das Áreas Comuns (croqui de localização) e os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos pode causar problemas de ataque químico nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com o encontro de paredes e tetos em gesso;
- **NÃO** utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras pois podem danificar o rejuntamento;
- Evitar bater com peças pontiagudas, que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- **NÃO** utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso; devendo ser utilizada escova apropriada;
- **NÃO** raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- **NÃO** utilizar palhas ou esponjas de aço na limpeza de cerâmicas;
- Na área da cozinha, limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo “limpa forno”.

Manutenção Preventiva

- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntes;
- Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;
- Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

Perda de Garantia

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REVESTIMENTO CERÂMICO EXTERNO

Descrição do Sistema

- Utilizado em fachadas, muros, jardineiras e pisos, o revestimento cerâmico visa dar acabamento e possui função decorativa;
- Sua fixação é feita com uso de argamassa colante específica para as áreas externas;
- O revestimento poderá ser com peças cerâmicas ou com pastilhas.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes – **No ato da entrega.**
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso – **2 anos.**

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça, deve-se consultar o Manual do Proprietário / Manual das Áreas Comuns (croqui de localização) e os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para a fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Recomendamos a lavagem anual das paredes externas para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem. **NÃO** utilizar produtos químicos corrosivos, tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático;
- **NÃO** utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos móveis e materiais pesados. **NÃO** arrastar sobre o piso;
- **NÃO** utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada;
- **NÃO** raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Na instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos, não danificar o revestimento e tratar os furos com silicone ou mastique para evitar infiltração de água.

Manutenção Preventiva

- Verificar e completar o rejuntamento quando aparecer alguma falha;
- No caso de fachadas e pisos, verificar anualmente as juntas de dilatação. Estas devem ser preenchidas com mastique e nunca com argamassa para rejuntamento;
- Verificar anualmente se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante;
- Verificar anualmente a calafetação de rufos, fixação de pára-raios, antenas, elementos decorativos, etc.;
- Efetuar lavagem da fachada e muros a cada 3 anos com empresa especializada.

Perda de Garantia

- Manchas por utilização de produtos químicos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REVESTIMENTO DE PEDRAS NATURAIS (MÁRMORE, GRANITO, PEDRA MINEIRA, MOSAICO E OUTROS)

Descrição do sistema

- Utilizadas em revestimento de pisos e paredes, interna e externamente, além de ser elemento decorativo, podem evitar a passagem de água, presença de umidade e diminuir a propagação do som. São utilizadas também em tampos de pia e balcões;
- As pedras são extraídas de jazidas naturais e podem ou não receber acabamento. Características como a dureza, dependerão do tipo de cada pedra. As diferenças de tonalidade e desenho também são características destes tipos de revestimento;
- As peças poderão ser assentadas sobre argamassa, com aplicação de cimento colante ou utilização de peças metálicas, estas mais usuais em fachadas.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) – **No ato da entrega.**
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso – **2 anos.**

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar o Manual do Proprietário / Manual das Áreas Comuns (croqui de localização) e os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- **NÃO** usar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Utilizar sabão neutro próprio para lavagem de pedras. **NÃO** utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. Para a retirada de manchas deverá ser contratada empresa especializada em revestimento / limpeza de pedras;
- Nos procedimentos de limpeza diário de materiais polidos, sempre procurar remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio ou escova de pêlo nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, remover com vassoura de pêlo ou mop pó, sempre sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes precoces devido ao atrito, em seguida aplicar um pano ou mop água umedecidos (sempre bem torcidos, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão ou “raion” para secar a superfície. Evitar a lavagem de pedras para que não surjam manchas eflorescências e, quando necessário, utilizar detergente específico;
- **NUNCA** tentar remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras. Sempre que houver algum problema, procurar consultar empresas especializadas, pois muitas vezes a aplicação de produtos inadequados em manchas podem, além de danificar a pedra, tornar as manchas permanentes;
- No caso de pedras naturais utilizadas em ambientes externos, em dias de chuva poderá ocorrer acúmulo localizado de água, em função das características das pedras utilizadas. Se necessário, remover a água com auxílio de rodo;
- Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas, para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- Utilizar protetores de feltros e/ou mantas de borracha nos pés dos móveis;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. **NÃO** arrastá-los sobre o piso;
- **NÃO** deixe cair sobre a superfície graxas, óleo, massa de vidro e tinta;
- **NÃO** colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas;
- Para a recolocação de peças, atentar para o uso correto do cimento colante para cada tipo de pedra (Ex.: para mármore e granitos claros – cimento cola branco, para ardósias – cimento cola específico, etc.);
- Em caso de reforma, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;
- A calafetação em volta das peças de metal e louças (Ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com mastique ou massa de calafetação, não utilizar massa de vidro para evitar manchas;
- No caso de fixação das pedras com elementos metálicos, não remover nenhum suporte e no caso de substituição contatar uma empresa especializada.

Manutenção Preventiva

- Inspecionar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;
- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar o aparecimento de fungos ou bolor e sempre utilizar produtos de limpeza específicos para pedras que evitam a proliferação destes agentes;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, refrigerantes, alimentos, etc.) caírem sobre a superfície, procurar limpá-los com um pano absorvente ou papel toalha;
- No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito, etc.), é recomendável enceramento mensal com cera específica para proteger a pedra de agentes agressivos. Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer semanalmente ou até diariamente.

Perda de Garantia

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Quebra por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REJUNTES

Descrição do Sistema

- Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água;
- Os rejuntes também têm a função de absorver pequenas deformações, por isso, existe um tipo específico de rejuntamento para cada local e tipo de revestimento;
- São utilizados no preenchimento das juntas de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, tanto interna quanto externamente. Também são utilizados em pedras naturais, pastilhas de porcelana e pastilhas de vidro.

Fornecedores

- Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Falhas ou manchas – **No ato da entrega.**
- Falhas na aderência – **1 ano.**

Cuidados de Uso

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte, mas também o esmalte das peças cerâmicas;

- **NÃO** utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;
- A limpeza e a lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas macias.

Manutenção Preventiva

- Inspecionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada ano. No caso de rejuntamento com masticue, a cada 2 anos. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas);
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão-de-obra especializada.

Perda de Garantia

- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PISO CIMENTADO **PISO ACABADO EM CONCRETO** **CONTRAPISO**

Descrição do Sistema

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos como cerâmicas, pedras, carpete, pisos laminados e outros.

Componentes do Sistema

Concreto, areia, cimento e aditivos químicos.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Superfícies irregulares – **No ato da entrega.**
- Falhas no caimento e nivelamento – **6 meses.**
- Destacamentos – **2 anos.**

Cuidados de Uso

- **NÃO** utilizar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- **NÃO** deixar cair óleos, graxas, solventes e produtos químicos (ácidos, etc.);
- Em caso de danos, principalmente em garagens ou áreas externas, proceder à imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;
- No caso de demolição parcial do piso, atentar para não provocar deformações, destacamentos, depressões, saliências, fissuras ou outras imperfeições, tanto no piso remanescente como no trecho novo;
- Quando especificado para receber um determinado tipo de revestimento, este deve ser colocado o mais rápido possível, para evitar danos;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. **NÃO** arrastá-los sobre o piso;
- **NÃO** utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso;
- Na limpeza, **NÃO** raspar com espátulas metálicas. Utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Promover o uso adequado e evitar sobrecargas, conforme definido nos projetos / memorial.

Manutenção Preventiva

- Verificar a integridade física do piso cimentado, quando utilizado em garagens ou áreas externas, recompondo-o quando necessário;
- Verificar anualmente as juntas de dilatação. Quando necessário, reaplicar mastiques ou substituir a junta elastomérica, **NUNCA** com argamassa ou silicone.

Perda da Garantia

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

VIDROS

Descrição do Sistema

- São utilizados basicamente em vãos de esquadrias, painéis internos e externos, forros e coberturas (para iluminação zenital), em parapeitos, divisórias, etc. Tem como finalidade a proteção dos ambientes das intempéries, permitindo a passagem de luz;
- Os vidros para edificações podem ser:
 - Vidro plano comum, temperado, aramado, laminado, vidro liso e outros.

Componentes do Sistema

Vidro, massa plástica ou selante, massa elástica ou baguetes.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

- Quebrados, trincados ou riscados – **No ato da entrega.**
- Má fixação – **1 ano.**

Cuidados de Uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, deve-se evitar qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos caixilhos;
- **NÃO** abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para a sua limpeza, usar apenas água e sabão, álcool ou produtos especiais para esta finalidade. **NÃO** utilizar materiais abrasivos, como palha de aço ou escovas de cerdas duras;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho, etc.)
- **NÃO** deixar infiltrar água na caixa de molas das portas de vidro temperado. No caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Promover o uso adequado e evitar esforços desnecessários.

Manutenção Preventiva

- Em caso de quebra ou trinca, trocar imediatamente a peça para evitar acidentes;
- Solicitar a cada ano, a empresa especializada em vidros temperados, a inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação;
- Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos a cada ano.

Perda da Garantia

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se não forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PINTURAS E VERNIZES

Descrição do Sistema

- Tem por finalidade do acabamento final do produto, proporcionado:

- uniformidade da superfície;
- proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira, etc.;
- conforto e beleza pela utilização de cores.

Fornecedores

Os dados serão fornecidos quando da entrega do empreendimento.

Prazos de Garantia

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

Cuidados de Uso

- Evitar atrito nas superfícies pintadas, pois a abrasão pode remover a tinta, deixando manchas;
- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o contato com pontas de lápis ou canetas;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Limpeza em paredes e tetos: para remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar-se de espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente.

Manutenção Preventiva

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e os elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros, etc.) devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Perda da Garantia

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Esquadrias Alumínio	de	Limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural)	1 vez ao ano
		Limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial)	1 vez a cada 3 meses
		Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
		Limpeza da persiana de enrolar	1 vez a cada 3 meses
		Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		Regulagem do freio	1 vez ao ano
Impermeabilização		Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
Estruturas/Paredes		Inspecionar a camada drenante do jardim	1 vez ao ano
		Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
		Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
		Repintar fachada da edificação	A cada 3 anos
Instalações Hidráulicas Louças / Metais		Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada 6 meses
		Trocar vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores de lavatório e de bidê e registros de pressão	A cada ano
		Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
		Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
		Verificar gaxeta, anéis o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 3 anos
		Verificar anéis o'ring dos registros de pressão, misturador de lavatório de bidê	A cada ano
		Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada 3 anos
		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 5 anos
Instalação Elétrica	Quadro de Distribuição de Circuito	Reapertar todas as conexões	A cada ano
		Desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico	A cada mês
	Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentem desgaste	A cada 2 anos



NOTA: Recomendamos a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.

IV. OPERAÇÃO DO IMÓVEL

Para os procedimentos de instalação de acessórios, modificação e decoração do seu imóvel, elaboramos as sugestões seguintes, que tem a finalidade de orientá-lo no início da utilização do seu imóvel.

Pedidos de Ligações Individuais

Tão logo você receba as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de telefone, luz e gás pois elas demandam um certo tempo para serem executadas.

Modificações e Reformas no Imóvel

Reforma

ATENÇÃO: Caso seja executada a reforma no seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

- O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo a Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Construtora e/ou incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam perda da garantia;
- Alterações das características originais do imóvel podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc, bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício e, portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais/empresas qualificadas para tal fim e o condomínio comunicado antecipadamente;
- Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;
- Nunca poderão ser feitas reformas em elementos da fachada do edifício (terraços, janelas, etc.) e nas áreas comuns do seu pavimento (hall e escadarias).

Decoração

- No momento da decoração, verifique as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também a disposição das janelas dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;
- No caso do imóvel ser entregue sem o revestimento do piso, deverá ser providenciada a sua colocação, respeitando as condições técnicas estipuladas no Memorial Descritivo, específico de sua unidade, tais como espessura máxima permitida, desempenho acústico, etc. A alteração do revestimento poderá descaracterizar o desempenho previsto nos projetos;
- A colocação de redes e/ou grades em janelas deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio;
- Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação; sendo aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;
- Nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papelarias, suportes) que necessitem de furação nas paredes de sua unidade, é importante tomar os seguintes cuidados:

- observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nos projetos de instalações hidráulicas constantes no Manual do Proprietário;
- evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- para furação em geral utilize, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso;
- na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

Serviços de Mudança e Transporte de Móveis

Por ocasião da mudança para o seu imóvel é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando-se o Regulamento Interno do Condomínio, e prevendo a forma de transporte dos móveis levando-se em consideração as dimensões dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Aquisição e Instalação de Equipamentos

- A instalação elétrica de seu imóvel é dividida em vários circuitos. Cada um tem limite determinado de carga em projeto, o que deverá ser conhecido para a verificação de quais aparelhos eletrodomésticos poderão ser neles ligados.
- O quadro de luz da unidade está sendo entregue com o diafragma dos disjuntores.
- Ao adquirir qualquer aparelho verifique primeiramente a compatibilidade da sua voltagem e potência, que deverá ser no máximo igual, à voltagem e potência dimensionada em projeto para cada circuito.
- Na instalação de luminárias solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios.
- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma:

$$\text{Consumo KW/h} = \frac{\text{Potência W}}{1000}$$

Prevenção e Combate a Incêndio

- Apesar dos riscos de incêndio em edifícios serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferros de passar roupas ligados, panelas super aquecidas, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.
- O seu edifício é dotado de um Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, projetado de acordo com as normas de Corpo de Bombeiros.
- Este sistema abrange reserva de água na caixa d'água, prumadas, mangueiras de incêndio, extintores e alarmes.
- Certifique-se junto ao condomínio que estes itens encontram-se em perfeito estado, somente são utilizados para esse fim e não sofreram alteração com relação ao projeto original.
- Em caso de incêndio:
 - informe a portaria para avisar aos demais moradores
 - ligue para o Corpo de Bombeiros
 - não utilize os elevadores
 - evacue imediatamente o local.

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS

A – ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

I – APARTAMENTOS DOIS DORMITÓRIOS

1. SALAS (ESTAR E JANTAR), CIRCULAÇÃO, DORMITÓRIOS

1.1. **Piso:** Concreto desempenado para receber acabamento

1.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

2. COZINHA

2.1. **Piso:** Concreto desempenado para receber acabamento

2.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

2.3. **Bancada:** Granito nacional, com cuba simples de inox

2.4. **Metais:** Marca Lorenzetti, Oriente, Forusi ou similar

3. LAVANDERIA

3.1. **Piso:** Concreto desempenado para receber acabamento

3.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

3.3. Pontos de hidráulica para instalação de tanque e máquinas.

4. BANHO

4.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica Incepa, Eliane, Cecrisa ou similar

4.2. **Paredes:** Revestimento em azulejo até o teto Incepa, Eliane, Cecrisa ou similar

4.3. **Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

4.4. **Bancada:** Mármore ou granito nacional

4.5. Aparelhos:

Louça Incepa, Celite, Ideal Standard, Icasa ou similar

1 cuba de louça

1 bacia sifonada com caixa acoplada

Metais marca Lorenzetti, Oriente, Forusi ou similar

5. TERRAÇO

5.1. **Piso:** Revestimento cerâmico Incepa, Eliane, Cecrisa ou similar

5.2. **Paredes:** Conforme acabamento externo do edifício detalhado no projeto arquitetônico

B – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS DOS PAVIMENTOS TIPO

1. HALL SOCIAL, CIRCULAÇÃO

1.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica

1.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

2. ESCADARIAS

- 2.1. **Piso:** Cimentado liso
- 2.2. **Paredes:** Pintura sobre massa ou gesso
- 2.3. **Teto:** Pintura sobre massa, gesso ou concreto

- 3. **LAVANDERIA OU HOME OFFICE**
- 3.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 3.2. **Paredes:** Pintura sobre massa ou gesso ou azulejo
- 3.3. **Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

- 4. **BARRILETE**
- 4.1. **Piso:** Cimentado alisado
- 4.2. **Paredes:** Pintura simples sobre massa, gesso ou bloco
- 4.3. **Teto:** Pintura simples sobre massa, gesso ou concreto

C – ACABAMENTOS DOS SUBSOLOS E TÉRREO

- 1. **HALLS DE ELEVADORES**
- 1.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 1.2. **Paredes:** Pintura sobre massa ou gesso
- 1.3. **Teto:** Pintura sobre massa, gesso ou concreto

- 2. **VAGAS PARA AUTOMÓVEIS E MOTOS**
- 2.1. **Piso:** Concreto alisado
- 2.2. **Paredes:** Pintura simples sobre massa ou gesso
- 2.3. **Teto:** Pintura simples sobre massa, gesso ou concreto

- 3. **CIRCULAÇÃO (VEÍCULOS E PEDESTRES)**
- 3.1. **Piso:** Concreto alisado
- 3.2. **Paredes:** Pintura simples sobre massa ou gesso
- 3.3. **Teto:** Pintura simples sobre massa, gesso ou concreto

- 4. **RAMPAS**
- 4.1. **Piso:** Cimentado canelado
- 4.2. **Paredes:** Pintura sobre massa ou gesso
- 4.3. **Teto:** Pintura sobre concreto

- 5. **BICICLETÁRIO**
- 5.1. **Piso:** Concreto alisado
- 5.2. **Paredes:** Pintura simples sobre massa ou gesso
- 5.3. **Teto:** Pintura simples sobre massa, gesso ou concreto

- 6. **LOJAS 1 E 2**
- 6.1. **Piso:** concreto desempenado
- 6.2. **Paredes:** sem acabamento
- 6.3. **Teto:** laje de concreto e/ou metálica sem acabamento

- 7. **CENTRO DE MEDIÇÃO, TELEFONIA, GERADOR E PRESSURIZAÇÃO**
- 7.1. **Piso:** Concreto alisado

- 7.2. **Paredes:** Pintura simples sobre massa ou gesso
- 7.3. **Teto:** Pintura simples sobre massa, gesso ou concreto

- 8. **PORTARIA**
- 8.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 8.2. **Paredes:** Pintura sobre massa ou gesso acima de revestimento cerâmico
- 8.3. **Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

- 9. **ÁREA DE PREPARO DE ALIMENTOS E VESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS**
- 9.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 9.2. **Paredes:** Revestimento em azulejo até o teto
- 9.3. **Teto:** Pintura sobre massa, gesso ou concreto

- 10. **WC's**
- 10.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 10.2. **Paredes:** Pintura sobre massa ou gesso
- 10.3. **Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

- 11. **LIXEIRAS**
- 11.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 11.2. **Paredes:** Revestimento em azulejo até altura mínima de 2 metros e pintura simples
- 11.3. **Teto:** Pintura simples sobre massa, gesso ou concreto

D – ACABAMENTOS DO 1º PAVIMENTO (LAZER)

- 1. **HALL SOCIAL**
- 1.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica Incepa, Eliane, Cecrisa ou similar
- 1.2. **Paredes:** Pintura sobre gesso ou massa
- 1.3. **Teto:** Pintura sobre massa, gesso ou concreto

- 2. **SALA DE JOGOS**
- 2.1. **Piso:** Piso Vinílico
- 2.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

- 3. **BRINQUEDOTECA E BABY CORNER**
- 3.1. **Piso:** Piso Vinílico
- 3.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso

- 4. **FITNESS**
- 4.1. **Piso:** Composição em piso vinílico
- 4.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre gesso

- 5. **SALÃO DE FESTAS**
- 5.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 5.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre gesso ou massa

- 6. **COWORKING**
- 6.1. **Piso:** Piso Vinílico

- 6.2. **Paredes e Teto:** Pintura sobre gesso ou massa
- 6. **WCs**
- 6.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica
- 6.2. **Parede e Teto:** Pintura sobre massa ou gesso
- 6.3. **Bancada:** Mármore ou granito nacional
- 6.4. **Aparelhos:**
 - 1 cuba de louça/wc
 - 1 bacia sifonada com caixa acoplada/wc
 - Metais marca Lorenzetti, Oriente, Forusi ou similar
- 6.5. **Adaptações para deficientes conforme projeto específico**

E – ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS DESCOBERTAS

1. ÁREA EXTERNA

1.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica conforme detalhes do projeto de paisagismo

1.2. **Paredes:** Conforme revestimento da fachada

2. CHURRASQUEIRAS COM FORNOS DE PIZZA

2.1.1. **Piso:** Revestimento em porcelanato ou cerâmica Incepa, Eliane, Cecrisa ou similar

2.1.2. **Paredes:** conforme revestimento fachada

2.2.1. **Bancada:** Granito nacional, com cuba simples de inox

2.2.2. **Metais:** Marca Lorenzetti, Oriente, Forusi ou similar

3. PLAY GROUND

3.1.1. **Piso:** Emborrachado

3.1.2. **Paredes:** conforme revestimento fachada

4. PLAY GROUND

4.1.1. **Piso:** Emborrachado

4.1.2. **Paredes:** conforme revestimento fachada e alambrado

5. JARDINS

Conforme projeto de paisagismo

6. PISCINAS

Em concreto armado, devidamente impermeabilizadas e revestidas, conforme projeto paisagístico, tendo ainda equipamentos dimensionados de acordo com as normas técnicas.

7. GRADIS E PORTÕES

Em ferro, conforme projeto arquitetônico, tendo, os de pedestres, fechaduras elétricas com acionamento da guarita. O portão para acesso de autos será comandado da guarita ou controle remoto (aparelho não incluído).

EXCLUSÕES

✓ Tanques das áreas privativas;

- ✓ Instalações elétricas para chuveiro;
- ✓ Duchas;
- ✓ Todo e qualquer móvel ou eletrodomésticos, inclusive aparelho de telefone;
- ✓ Enfição para telefone e TV;
- ✓ Acessórios de banheiro (papeleiras, saboneteiras, cabideiros, tampos de bacia);
- ✓ Luminárias das áreas privativas;
- ✓ Armários embutidos e/ou gabinetes sob bancadas;
- ✓ Campainha;
- ✓ As calçadas do prédio não têm qualquer vínculo com a comercialização do empreendimento, e serão executadas pela incorporadora/construtora de acordo com o disposto na legislação municipal.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

1. CENTRAL DE INTERFONIA

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de central de interfonia que possibilitará aos condôminos comunicar-se entre si e com as seguintes dependências: Copa do Salão de Festas, Jogos, Brinquedoteca, Fitness, em cada um dos subsolos e com a própria central de telefonia instalada na portaria.

2. ELEVADORES

Serão instalados 05 (cinco) elevadores, dimensionados de acordo com as normas técnicas.

3. GERADOR

Será instalado gerador de energia elétrica que garantirá, nos casos de emergência, o funcionamento dos elevadores, portões de entrada, iluminação nos halls, escadaria e parte da área comum

4. EXAUSTÃO

Será instalado sistema de exaustão para atendimento exclusivo dos banheiros das unidades.

5. CAIXILHOS, GRADIS E PORTÕES

5.1 Portões e Gradis: Os portões e gradis serão executados em ferro conforme detalhes constantes do projeto arquitetônico com pintura esmalte. Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões de entrada da garagem e de acesso ao edifício.

5.2. Caixilhos: Serão em alumínio com pintura eletrostática.

5.3. Guarda-corpos: Serão em ferro com pintura esmalte.

6. VIDROS

6.1. Translúcidos: Serão instalados vidros comuns translúcidos nos banheiros assim como em outras dependências indicadas pelo projeto arquitetônico.

6.2. Transparentes: Serão instalados vidros comuns transparentes nas salas e dormitórios assim como em outras dependências indicadas pelo projeto arquitetônico.

7. ESQUADRIAS DE MADEIRA

As esquadrias de madeira, compreendendo as portas e os batentes em dimensões variáveis, serão executadas e acabadas, em conformidade com as especificações e aos detalhes do projeto arquitetônico, sendo as portas de entrada e as portas internas estruturadas.

As instalações de armários embutidos e de gabinetes sob bancas não serão fornecidas, ficando suas execuções por conta e responsabilidade dos adquirentes de cada unidade residencial.

8. FERRAGENS DE ESQUADRIAS DE MADEIRA

Serão instaladas ferragens de esquadrias de madeira da marca La Fonte, Arouca ou similar.

9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

9.1. Telefonia: Serão instaladas as tubulações sem enfição, conforme normas e exigências da Telefônica, para a futura instalação pelos adquirentes das unidades residenciais de linha de telefone externa particular.

9.2. Materiais:

- ✓ Fios e Cabos em cobre
- ✓ Eletrodutos: em tubos polivinílicos ou de polietileno
- ✓ Quadro de distribuição em caixas com disjuntores
- ✓ Interruptores e Tomadas serão instalados interruptores e tomadas da marca Pial Legrand, Alumbra ou similar

9.3. Serviços a Executar:

- ✓ Medidores
- ✓ Luz e Força
- ✓ Circuito da Campainha
- ✓ Tubulação para a futura instalação de telefone externo pelo adquirente
- ✓ Interfone
- ✓ Pára-raios
- ✓ Iluminação de Emergência

10. EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

11. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

11.1. Materiais:

- ✓ Tubulação para Água Fria em tubos polivinílicos
- ✓ Tubulação para Água Quente
- ✓ Tubulação para Esgotos e Águas Pluviais em tubos polivinílicos
- ✓ Tubulação para Gás em tubos de cobre

11.2. Serviços a Executar:

- ✓ Água Fria
- ✓ Água Quente
- ✓ Gás com previsão de medição remota sem equipamentos
- ✓ Esgoto Primário e Esgoto Secundário
- ✓ Águas Pluviais



✓ Instalação de Combate e Prevenção a Incêndio

11.3. Louças: Todas as louças serão marca Incepa, Celite, Ideal Standard, Icasa ou similar.

11.4. Registros e Torneiras: Todos os registros e torneiras serão marca Lorenzetti, Oriente, Forusi ou similar.

11.5. Bombas de Água: Serão instaladas e entregues em funcionamento, bombas derecalque de água, com características e potência determinadas por projeto específico.

12. FACHADAS

De acordo com o projeto arquitetônico.

13. DECORAÇÃO

De acordo com o Memorial de Decoração das Áreas Comuns, objeto de contratação específica.

14. DEMAIS SERVIÇOS

A Construtora poderá, a seu critério, fornecer novos serviços para o Edifício, sem custo adicional obrigatório para o adquirente da unidade autônoma.

São Paulo, Agosto de 2021.

CONSTRUTORA DITOLVO LTDA.

OBSERVAÇÃO: Similares são produtos detentores de mesmas especificações técnicas.
