

MANUAL DO PROPRIETÁRIO

SP LIV ALTOS DE VILA PRUDENTE



Rua Rosas de Maio, 130 – Altos de Vila Prudente – São Paulo/SP

Edição 007/2021

Apresentação

Prezado cliente,

Gostaríamos de parabeniza-lo pela sua escolha por um empreendimento nosso.

A intenção deste **Manual do Proprietário** é familiarizá-lo com seu novo imóvel, orientando-lhe quanto ao seu uso e conservação.

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

Atenciosamente,

Equipe SP CON.

Nota: Todo o material contido neste manual baseia-se em informações disponíveis na época de sua aprovação. Reservamo-nos o direito de publicar atualizações ou revisões, com o intuito de aprimorá-lo ou de tornar o entendimento mais fácil ao usuário.

Índice Geral

Introdução.....	3
Itens gerais	3
Condomínio: como funciona	4
Definições.....	5
Concessionárias: como solicitar as ligações	9
Mudança e transporte de móveis	10
Modificações e reformas	10
Decoração	12
Como utilizar o manual	13
Seu empreendimento.....	13
Estrutura	15
Alvenarias	18
Esquadrias Metálicas.....	24
Vidros	29
Impermeabilizações.....	31
Revestimentos de pisos, paredes, tetos e bancadas	35
Cerâmicas ou Porcelanatos	37
Fachada	47
Bancadas, soleiras e baguetes	49
Instalações hidráulicas, louças e metais sanitários.....	51
Instalações elétricas e complementares	60
Instalações complementares	66
Equipamentos de combate à princípio de incêndio	68
Informações complementares	70
Memorial Descritivo	72
Garantia e atendimento	73
Prazos de garantia	73
Tabela de garantias.....	74
Perda de garantia.....	86
Periodicidade e Programa de Manutenção Preventiva	92
Solicitação de Assistência Técnica.....	93
Anexos técnicos.....	96

Introdução

Itens gerais

Como ocorre com qualquer outro produto, a utilização e manutenção do imóvel, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Todos os dados mencionados a seguir fizeram parte da construção de sua unidade habitacional. Apresentamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, o adequado uso e manutenção dos materiais utilizados.

Por esta razão, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para consultá-lo sempre que for necessário.

O condômino tem seus direitos, mas também tem deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme tabela no tópico "Garantias e atendimento".

O condômino deve ler todas as instruções deste manual sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos. A negligência pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a construtora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade.

Importante! Todas as informações do manual são válidas somente nas condições originais de entrega do imóvel pela construtora, e o desempenho da edificação só é garantido dentro das condições de uso e manutenção aqui referidas.

A vida útil dos produtos também depende de sua utilização pelo condômino, que deve conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora/fabricante, para usufruir da garantia oferecida.

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou quando elas estão à sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O adquirente é responsável:

- Pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes, observando o estabelecido no manual do proprietário e as normas técnicas aplicáveis;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- Pela conservação das partes comuns do imóvel;
- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- Pela segurança patrimonial de todos;
- Pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;

- Pelo arquivamento dos documentos do imóvel, bem como o manual do proprietário fornecido pela construtora;
- Pela guarda de documentos legais e fiscais durante os prazos legais;
- Pelo repasse deste **Manual**, ou de cópia, ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores, ou seja, que os registros de manutenções realizadas na unidade habitacional seja repassado de modo a comprová-las para o caso de checagem de garantia por parte da construtora e para ciência dos futuros proprietários.

Condomínio: como funciona

Condomínio é o exercício do direito de propriedade junto a outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, são obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do condomínio de prédios (Condomínio Edilício) e a Lei 4.591, de dezembro de 1964. Deve-se ainda, respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais e normas técnicas aplicáveis.

Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regulamento interno, que regerá a convivência diária.

Para uma convivência harmoniosa entre os moradores de um imóvel, é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas. O condomínio é composto por unidades autônomas (os imóveis), que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas e bens comuns os corredores; áreas de circulação e de lazer; jardins; portaria, quando houver; reservatórios; bombas d'água; instalações de água, esgoto e gás; condutores de águas pluviais; tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica; fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica e a água consumidos nas áreas comuns; a remuneração de empregados e os encargos sociais; as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns; as demais despesas previstas na convenção de condomínio e outras que venham a ser aprovadas em assembleias.

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

Definições

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

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, responsável pela normalização técnica no país.

ABNT NBR 5674 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

ABNT NBR 14037 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos manuais do proprietário e áreas comuns das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 16280 - Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de reformas em edificações.

Administradora - O síndico poderá contratar terceiros (pessoa física ou jurídica), para lhe auxiliar na gestão do condomínio (artigo 1.348, § 2º, do Código Civil). A administradora funciona como o braço direito do síndico, com a finalidade de orientá-lo na correta condução do condomínio. O síndico é o responsável pelo condomínio, transferindo à empresa contratada as funções administrativas.

Auto de conclusão - Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado "Habite-se".

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo que, analogamente ao CREA, regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de Arquitetura e Urbanismo no Brasil. Assim para exercer a profissão o arquiteto e urbanista deve estar inscrito e com situação regular no CAU, e da mesma forma as empresas que pela legislação precisam ter profissionais de arquitetura como responsáveis técnicos.

Código Civil brasileiro - É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o condomínio edilício. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da convenção de condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

Código de Defesa do Consumidor - É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Comissionamento - É o processo de assegurar que os sistemas e componentes de uma edificação estejam instalados e testados de acordo com as necessidades e requisitos operacionais estabelecidos em projeto.

Condomínio - O condomínio é formado por partes comuns e privativas dentro de um mesmo imóvel. O condomínio edilício está disciplinado nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia. Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de engenharia e agronomia no Brasil. Para ser habilitado a exercer a profissão o engenheiro deve estar inscrito e com situação regular no CREA, assim como as empresas que a legislação específica de exercício da profissão exige a responsabilidade técnica de engenheiro.

Degradação - Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação que podem ser resultantes do meio externo (umidade, ventos, temperaturas elevadas ou baixas, chuvas, poluição, salinidade do ar, da água ou do solo) ou da ação de uso (falta de realização das atividades de manutenção, falta de limpeza, cargas além das que foram previstas em projeto, etc).

Desempenho - Comportamento em uso de uma edificação e de seus sistemas como estruturas, fachadas, paredes externas, pisos e instalações.

Durabilidade - É a capacidade da edificação – ou de seus sistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas nos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns. O termo “durabilidade” é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

Empresa autorizada pelo fabricante - Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada - Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

Equipe de manutenção local - Nos termos da ABNT NBR 5674, são pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

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

Garantia contratual - Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega de seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor.

A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

Garantia legal - Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

Incorporador - Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, participa ou efetua a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção em regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Incorporação imobiliária - Ato ou efeito de incorporar ou empreender um projeto imobiliário.

Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964 - É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

Manutenção - Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação, para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção corretiva - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção preventiva - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Manutenção rotineira - Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns.

Operação - Conjunto de atividades a serem realizadas em sistemas e equipamentos com a finalidade de manter a edificação em funcionamento adequado.

Profissional habilitado - Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do imóvel.

Síndico - Representante legal do condomínio. Suas obrigações legais estão previstas nos artigos 1.348 a 1.350 do Código Civil, além daquelas previstas na convenção do condomínio.

Solidez da construção - São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do imóvel, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Unidade autônoma - Parte de uma edificação (residencial ou comercial) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

Vício aparente - Defeito perceptível por simples observação.

Vício oculto - Defeito não perceptível por simples observação.

Vida útil - VU - Vida útil é o período de tempo em que uma edificação e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

Vida útil de projeto - VUP - É o período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho, desde que cumprido o programa de manutenção previsto nos respectivos manuais do proprietário e áreas comuns (a vida útil de projeto não pode ser confundida com tempo de vida útil da edificação, durabilidade, prazo de garantia legal ou contratual).

As normas da ABNT referidas acima podem ser adquiridas pelo site:

www.abntcatalogo.com.br

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

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

Concessionárias: como solicitar as ligações

Logo que receber as chaves de sua unidade, consulte junto às concessionárias os pedidos de ligações individuais, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas.

Orientações



Água

O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, já estão em pleno funcionamento.

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP

Telefone: **195** (Serviços de emergência 24h por dia, todos os dias)

0800 011 9911 (Serviços comerciais: de 2ª a 6ª feira, das 7h às 21h, e sábado, das 7h às 13h)

Site: www.sabesp.com.br



Energia elétrica

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

Caso seja necessário, a nota de liberação do seu condomínio é: **345371919**

Telefone: **0800-7272120**

Site: www.enel.com.br



CONSULTE JUNTO ÀS
CONCESSIONÁRIAS OS PEDIDOS DE
LIGAÇÕES INDIVIDUAIS



Telefone

A solicitação de instalação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à operadora de sua preferência, verifique a disponibilidade na sua região.

Tenha em mãos seus documentos.



Gás

Sua unidade habitacional prevê o uso de gás GLP encanado que deverá ser adquirido de distribuidores regionais de sua preferência.



Construtora

SPCON SÃO PAULO CONSTRUÇÕES LTDA

Telefone: **(011) 4319-5000**

E-mail: atendimento@spcon.com.br

Site: www.spcon.com.br

Mudança e transporte de móveis

Por ocasião da mudança, é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando-se o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte dos móveis e outros objetos, levando-se em consideração as dimensões de portões de entrada e vãos livres das portas. As dimensões internas do elevador: L= 1,10 m x P= 1,40 m x H= 2,20 m e as dimensões da porta do elevador são: L= 0,80 m x H= 2,00 m.



Atenção

É expressamente proibida a entrada de veículos de carga nas áreas de circulação interna do condomínio. A construtora/incorporadora se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados em decorrência desse fato.



TODAS AS MUDANÇAS,
MODIFICAÇÕES E REFORMAS
DEVERÃO SER COMUNICADAS
AO CONDOMÍNIO.

Modificações e reformas

A reforma de um imóvel deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do imóvel, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas sem a aprovação do condomínio.

Para aprovação da solicitação de reforma com base na NBR 16280/2015, verifique com a administração do condomínio quais documentos e projetos serão necessários e qual o prazo para tal alteração e/ou adequação do projeto ou sua aprovação.

As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma da ABNT NBR 16280/2015 (Reformas em Edificações), esta norma pode ser obtida através do site www.abntcatalogo.com.br

A ABNT NBR 16280, foi elaborada para diminuir o impacto na segurança e perda de desempenho das edificações causados por estas intervenções. Reformas sem o acompanhamento técnico adequado podem trazer riscos não só a sociedade e usuários, como, também, provocar danos aos sistemas de uma unidade, ou na parte da edificação, e comprometer o desempenho destes em decorrência de obras realizadas em outros lugares da edificação.



Atenção

Os pilares, vigas, lajes de concreto e alvenarias estruturais **não podem ser alterados**, sob risco de comprometer a estabilidade do imóvel.
As prumadas de elétrica e hidráulica **também** devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga para os quais as lajes foram projetadas.

As modificações e reformas deverão seguir as recomendações da norma da ABNT NBR 16280/2015 (Reformas em Edificações) e serem documentadas e registradas, conforme orientação no capítulo "Anexos técnicos".

Atenção: conforme a NBR supracitada, você deverá apresentar um plano de reforma, projeto, ART ou RRT que deverão ser formalizados junto a administração do condomínio.

Os serviços de reforma e manutenção, dependendo da sua complexidade (como na alteração dos sistemas de vedação que não sejam estruturais, sistemas elétricos e hidráulicos), devem requerer a atuação de empresas capacitadas, especializadas ou responsáveis habilitados (arquitetos ou engenheiros) que possam seguir as condições de projeto e de características técnicas do imóvel sem colocar em risco a segurança e a durabilidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do imóvel.

Para alguns destes serviços é necessário a contratação de empresas ou profissionais com registro nos conselhos de engenharia (CREA) ou arquitetura (CAU), que no caso de um engenheiro emita uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e no caso de um arquiteto emita um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), que deverá ser exigida pelo proprietário.

Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, a construtora.

Todo o entulho resultante da reforma deverá ser acondicionado em sacos apropriados e levados por empresa licenciada de coleta de entulho (caçambas) que deverá ser contratada pelo proprietário/responsável.

Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico. Para tanto, antes de contratar mão de obra para reforma ou manutenção, verifique se o profissional é habilitado tecnicamente, se possui referências e/ou trabalhos anteriores, a fim de se certificar de que possui conhecimento no serviço a ser executado.

Será perdida a garantia da construtora nos itens que forem reformados/ alterados pelo proprietário.

Decoração

Móveis: No momento da decoração, verificar as dimensões dos ambientes in loco, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ ou equipamentos com dimensões inadequadas.

Atentar também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores.

Não encostar o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação, ou cuidar para que os mesmos não tenham fundo.

Telas e Grades: A colocação de telas e grades em janelas deverá respeitar o estabelecido na convenção e no regulamento interno do condomínio. Estas instalações deverão ser executadas por empresas capacitadas a fim de evitar danos ao imóvel. Furos em peitoris não são aconselháveis por favorecerem a entrada de água. Caso necessário, a vedação destes é de fundamental importância para evitar o surgimento de umidade, pois esta, nesta situação, não está coberta pela garantia.

Acessórios: Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Inicialmente consultar a página com as informações específicas de fixação correspondentes ao sistema construtivo no qual será realizada a instalação;
- Observar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme o projeto de instalações hidráulicas, correspondente à sua unidade, contidas nesse manual;
- Evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- Atentar 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 lavatório, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos. Além disso, atentar para que os sifões flexíveis mantenham a curvatura para assim evitar o retorno do mau cheiro;
- Evite furos em elementos estruturais.



ANTES DE CONTRATAR MÃO
DE OBRA, VERIFIQUE SE O
PROFISSIONAL É
HABILITADO TECNICAMENTE.

Como utilizar o manual

Visando orientar a manutenção das unidades privativas do imóvel, este **manual** informa sobre as características executivas e os memoriais descritivos de cada etapa da construção. Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

Seu empreendimento

O edifício com 15 pavimentos, sendo 11 (onze) pavimentos tipo mais o pavimento térreo, destinados exclusivamente a apartamentos residenciais de 2 (dois) dormitórios dispondo de 6 (seis) unidades por pavimento. Cobertura e 2 (dois) subsolos.

Espaço de uso comum: A entrada da edificação se dá pela portaria à Rua Rosas de Maio n.º 130, Altos da Vila Prudente, São Paulo – SP.

Todas as áreas comuns foram entregues equipadas.

Salão de Festas é localizado no pavimento térreo, fora das dependências da torre, um salão para festas com copa.

Sala de Ginástica(Fitness): localizada no 13º andar, ou seja, na cobertura, uma sala reservada ao uso desportivo toda equipada.

Brinquedoteca: localizada no 13º andar, ou seja, na cobertura, uma sala reservada para divertimento e educação infantil, toda equipada.

Espaço Pic Nic: área destinada ao lazer. Fica ao ar livre no pavimento térreo.

Alameda e Lounge: área destinada a convivência dos condôminos. Lounge com sofás confortáveis ao ar livre e alameda com banco em concreto armado ao ar livre.

Espaço Gourmet: executado em construção anexa ao salão de festas, é composto de uma churrasqueira e uma bancada com pia.

Playground: área destinada ao lazer infantil ao ar livre.



Especificações técnicas



Cuidados de uso



Manutenção preventiva



Atenção



Prazo de garantia



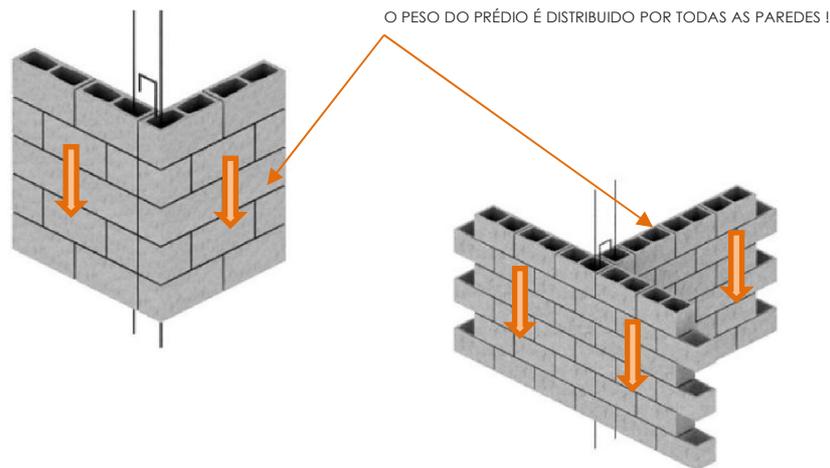
Perda de garantia

Estrutura



Especificações técnicas

A estrutura da edificação é composta por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado e alvenaria estrutural armada. Os dois subsolos são executados em estrutura de concreto armado. A partir do térreo, a edificação é toda executada em **alvenaria estrutural armada**.

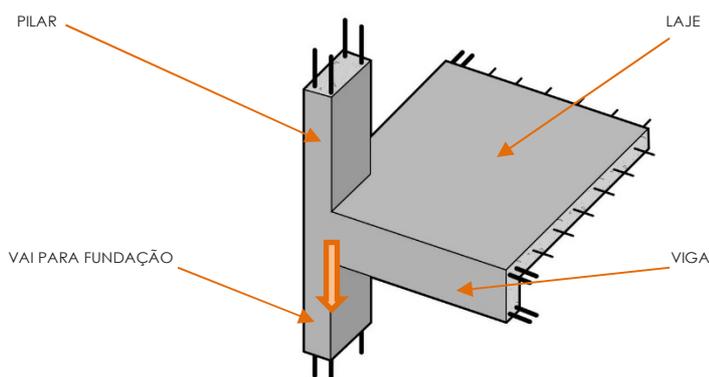


Na estrutura, a transferência de todas as cargas atuantes nos pavimentos das unidades habitacionais são distribuídos por todas as alvenarias estruturais que compõe cada pavimento. A distribuição desta carga para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas e pilares (subsolos).

Lajes: elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das carga. Os carregamentos são aplicados ao longo de sua superfície.

Vigas: peças lineares horizontais que recebem os carregamentos advindos das lajes. São peças periféricas às lajes e responsáveis pelas distribuições das cargas para os pilares.

Pilares: peças lineares verticais, cujos carregamentos principais provenientes das vigas são neles concentrados e distribuídos para as fundações.



Todo o peso próprio da estrutura e das cargas posteriores é transmitido para as lajes, vigas e pilares sucessivamente, sendo este finalmente descarregado no solo, em elementos estruturais denominados **fundações**.

As fundações são elementos de fundamental importância na estabilidade da sua edificação, respondendo por boa parte dos aspectos relacionados a solidez e a segurança do mesmo.



Atenção

Em uma edificação realizada em alvenaria estrutural **não** é possível a retirada total ou parcial ou efetuar cortes para embutimentos em geral, furos de passagens de dutos ou tubulações. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-las além dos limites previstos no projeto original. As lajes foram calculadas para suportar cargas acidentais de até **175 Kg/m²**, considerando-se sobrecarga com revestimento de **50 Kg/m²**.

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



Cuidados de uso

- **Não** retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações em quaisquer elementos estruturais para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- **Não** sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva.



DEVERÁ SER RESPEITADA A SOBRECARGA MÁXIMA DAS LAJES DA EDIFICAÇÃO.



Prazos de garantia

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais, como alvenarias estruturais, pilares, vigas e lajes;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.
- Se forem identificadas remoções, cortes e aberturas, horizontais ou verticais, totais ou parciais nas paredes de alvenaria estrutural.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores:

Estrutura Reticulada de Concreto Armado:

CONCRETO: LAFARGE HOLCIM S.A.

AÇOS: GERDAU S.A.

Alvenaria Estrutural Armada:

BLOCOS: GLASSER PISOS E PRÉ MOLDADOS LTDA

GRAUTE: LAFARGE HOLCIM S.A.

AÇOS: GERDAU S.A.

Alvenarias



Especificações técnicas

As alvenarias do seu empreendimento constituem-se de elementos estruturais, ou seja, seu apartamento é executado em alvenaria estrutural. Nas alvenarias não serão permitidos remoções, cortes e aberturas, horizontais ou verticais, totais ou parciais. Qualquer alteração na alvenaria estrutural poderá ocasionar danos irreversíveis à estrutura de toda a edificação. É de inteira e integral responsabilidade do autor desta modificação, o ressarcimento dos reparos e quaisquer prejuízos ocasionados por suas alterações indevidas.

As alvenarias de vedação, que não possuem característica estrutural, estão indicadas nas plantas de seus respectivos apartamentos.



Atenção

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte os projetos e detalhamentos das tubulações hidráulicas e instalações elétricas do seu imóvel relacionadas no final do manual (capítulo “Anexos técnicos”). Estes projetos foram entregues juntamente com as chaves do seu imóvel. Há também uma cópia de todos esses projetos no site.

Procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água, instalações elétricas, bem como alvenarias grauteadas e armadas, sendo estes de mais difícil perfuração. Sugerimos a não utilização de pregos e martelos que tem grande capacidade de penetração e poderão danificar o acabamento da parede.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento dessas paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do imóvel, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta no aparecimento de fissuras 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 a distância de pelo menos 1 metro. **Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e que não provoquem infiltração para o interior da edificação, serão consideradas aceitáveis e normais.**

Recomendamos não efetuar reformas no seu imóvel que envolvam demolição ou construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, sem a prévia consulta aos projetos, sem plano de reforma e ART ou RRT, conforme descrito em “Modificações e Reforma”. Recomendamos o acompanhamento de um responsável técnico habilitado.



ANTES DE PERFURAR,
CONSULTE OS
PROJETOS NO FINAL
DESTE MANUAL.



Manutenção preventiva

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes de acabamento;
- Manutenção dos rejuntas devem ser executadas entre 6 a 12 meses . Assim são evitadas as fissuras e trincas que comprometem a estética do revestimento e tornem-se foco de mofo e infiltrações.
- Nunca use produtos abrasivos nos seus revestimentos. Procure utilizar produtos neutros para evitar desgastes excessivos.
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme plano de manutenção do condomínio, a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações.

Dica: Após a entrega da edificação, sempre que for realizada uma repintura, deverá ser feito um tratamento nas fissuras, evitando assim infiltrações futuras de água.



Cuidados de uso

- Antes de perfurar as paredes de concreto, consulte os projetos e vistas contidas no Manual do Proprietário, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água e energia elétrica;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais, de acordo com o tipo de elemento de vedação utilizado.



Prazos de garantia

- Paredes internas: fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - **1 ano**;
- Paredes externas/Fachada: fissuras que possam vir a gerar infiltração - **2 anos**;
- **Solidez/ segurança da edificação:** problemas em vedações (paredes de alvenaria estruturada, etc.) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação - **5 anos**.

Nota: As fissuras nas fachadas que não geram infiltração, são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio no processo de manutenção preventiva da edificação.



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais ou de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
- Se forem identificadas remoções, cortes e aberturas, horizontais ou verticais, totais ou parciais nas paredes de alvenaria estrutural.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

Alvenaria Estrutural Armada:

BLOCOS: GLASSER PISOS E PRÉ MOLDADOS LTDA

GRAUTE: LAFARGE HOLCIM S.A.

AÇOS: GERDAU S.A.

Alvenaria de Vedação:

BLOCOS: GLASSER PISOS E PRÉ MOLDADOS LTDA

Esquadrias de madeira



Especificações técnicas

Batentes e guarnições: os batentes são de madeira própria para pintura, sendo fixados com espuma de poliuretano e as guarnições fixadas com sistema de encaixe tipo kit porta pronta conforme informações a seguir:

	Tipo	Local
Portas	Conjunto porta pronta Maxdoor, composto de porta K2 na cor Teka Milano, núcleo Honey-Comb (0,62X2,10), com fita de borda nas verticais e horizontais. Batente Maxframe com revestimento em primer + pintura em látex, largura de 90 mm com canal para as guarnição regulável nas duas laterais, incluso amortecedor de borracha termoplástica (TPE). Guarnição em MDF- RU.	Banheiro
	Conjunto porta pronta Maxdoor, composto de porta K2 na cor Teka Milano, núcleo Honey-Comb (0,72X2,10), com fita de borda nas verticais e horizontais. Batente Maxframe com revestimento em primer + pintura em látex, largura de 90 mm ou 140 mm com canal para as guarnição regulável nas duas laterais, incluso amortecedor de borracha termoplástica (TPE). Guarnição em MDF- RU.	Dormitórios, Closed
	Conjunto porta pronta Maxdoor, composto de porta K2 na cor Teka Milano, núcleo Sólido (0,82X2,10), com fita de borda nas verticais e horizontais. Batente Maxframe com revestimento em primer + pintura em látex, largura de 140 mm com canal para as guarnição regulável nas duas laterais, incluso amortecedor de borracha termoplástica (TPE). Guarnição em MDF- RU.	Entrada do Apartamento

	Tipo	Local
Fechaduras	Fechadura cromada Vitória com roseta redonda e maçaneta tipo alavanca. Máquina: 40 mm.	Entrada do Apartamento, Dormitórios e Sanitário.



Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, o que evita danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;



REPINTAR AS ESQUADRIAS DE MADEIRA SEMPRE QUE NECESSÁRIO

- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.
- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo lubrificante;
- Não molhe a parte inferior e exterior das folhas das portas, nem batentes e guarnições para evitar deformação e apodrecimento;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.



Manutenção preventiva

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

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se a reaplicação do produto	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário	
A cada 2 anos	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, recomenda-se a reaplicação do produto	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	Empresa capacitada/ Empresa especializada



Prazos de garantia

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e atendimento”, acrescidas de:

- Alteração das ferragens fornecidas na entrega da unidade;
- Instalação de molas (dobradiças/aéreas);
- Remoção da folha da porta por quaisquer motivos;

- Batidas bruscas de portas ocasionando danos às fechaduras, dobradiças, batentes, guarnições, vedações adjacentes, etc;
- Exposição das esquadrias à umidade;
- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta, devido a instalação de piso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

Portas Prontas:

STM INDUSTRIAL LTDA

Fechaduras:

AROUCA FECHADURAS

Esquadrias Metálicas



Especificações técnicas

As esquadrias de alumínio (janelas e portas de correr) foram fabricadas com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários. Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

	Tipo	Local
Esquadrias	Caixilho em alumínio com 2 folhas móveis de correr, com vidro liso 4mm incolor (1,00X1,20), com persiana integrada e trinco para fechamento, linha magnum, pintura eletrostática preta -RAL 9005F, instalado com contramarco.	Dormitório Casal e Dormitório de Solteiro (APTO - final 02,03,05 e 06)
	Caixilho em alumínio com 2 folhas móveis de correr, com vidro liso 4mm incolor (1,00X1,20), com persiana integrada e trinco para fechamento, linha magnum, pintura eletrostática preta -RAL 9005F, instalado com contramarco.	Dormitório Casal (APTO - final 01 e 04)
	Caixilho em alumínio 2 folhas móveis de correr com vidro liso 4mm (1,00X1,20) e trinco para fechamento, linha mais, pintura eletrostática preta -RAL 9005F, instalado com contramarco. Em conjunto, brise em 1 folha móvel (2,69X2,60) linha magnum, pintura eletrostática preta -RAL 9005F, instalado em trilho do lado externo da fachada com buchas e parafusos.	Closed (APTO - final 01 e 04)
	Caixilho em alumínio com 2 folhas móveis de correr, com vidro liso 4mm incolor (1,30X1,20), trinco para fechamento, linha mais, pintura eletrostática preta -RAL 9005F, instalado com contramarco.	Lavanderia
	Caixilho Maxim-ar em alumínio, com 1 folha de vidro miniboreal 4mm (0,60X0,60), linha magnum, pintura eletrostática preta - RAL 9005F, com alavanca acoplada, instalado com contramarco.	Banheiro (APTO - final 02, 03, 05 e 06)
	Caixilho em veneziana em alumínio, com 1 módulo, (080X0,60) linha duto, pintura eletrostática branca - RAL9003B, instalado com contramarco.	Banheiro (APTO - final 01 e 04)
	Porta de correr em alumínio com 2 folhas móveis (1,46X2,25), com fechadura tipo concha, vidro liso 4mm incolor (superior), vidro temperado 5mm incolor (inferior), linha magnum, pintura eletrostática preta -RAL 9005F, instalada com contramarco.	Sacada
	Guarda corpo em aço carbono com dimensões 2,40X1,20 m, em sua parte superior com tubo superior de 2 1/2" , estrutura tubular (30X50mm) e fechamento em chapa perfurada. Pintura esmalte em três demãos. Cores: preto - coralit alto brilho ou verde coralit - enfeite de natal	Sacada.

Importante! Não permita que pessoas **não capacitadas** tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia.

	Tipo	Local
Fechaduras	Portas balcão: Fecho concha easy touch 192mm, com chave	Sala (MODELO 131)
	Janelas: Fecho concha manual 160 mm, sem chave	Dormitórios e Lavanderia (MODELO 120)
	Janelas: Maçaneta tipo alavanca com tranca tipo Maxim-ar, em alumínio, pintura eletrostática preta.	Banheiro



Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo o qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese alguma deverão ser usados materiais abrasivos, como esponjas de aço, saponáceos, entre outros;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de sujeira;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal de problemas de infiltração;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Não use produtos ácidos ou alcalinos (verifique a embalagem do produto), sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois ressecam plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação;
- Não utilize 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 vedante;
- Não remova as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e logo após passe uma flanela seca;

JANELAS E PORTAS DE CORRER EXIGEM QUE SEUS TRILHOS INFERIORES SEJAM SEMPRE LIMPOS.

- Reaperte 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;
- As janelas Maxim-ar 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.
- Verifique a vedação e fixação dos vidros a cada ano.



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Serviços de manutenção corretiva nas esquadrias devem ser executados por empresas especializadas, pois quando não executados de forma adequada, a estanqueidade da esquadria poderá ser comprometida, gerando infiltrações de água na parede;
- As esquadrias 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.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Proprietário
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar nas janelas <i>Maxim-ar</i> a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário	Empresa capacitada/ Empresa especializada



Prazos de garantia

- Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio:
 - Riscada, amassada e manchada - **no ato da entrega**;
 - Problemas com a integridade do material - **5 anos**;
- Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas:
 - Problemas com a instalação ou desempenho do material - **1 ano**;



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e atendimento”, acrescidas de:

- Se forem feitas instalações de cortinas ou quaisquer equipamentos, tais como: persianas, ar condicionado, molas, etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que com elas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação e na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.



Atenção.

- A área de serviço possui uma abertura de ventilação permanente, que **em hipótese alguma** deve ser bloqueada ou obstruída, pois é um elemento importante para a ventilação cruzada, caso haja vazamento de gás;
- É muito importante fazer a manutenção preventiva das esquadrias de alumínio, pois com a incidência de sol, chuva, manuseio natural, falta de limpeza periódica, podem haver problemas de vedação, além de outras avarias, envolvendo inclusive a segurança dos usuários do imóvel. Vale lembrar que a manutenção preventiva serve para evitar problemas futuros.

Fornecedores

ATLÂNTICA PORTAS E JANELAS DE ALUMÍNIO

Vidros



Especificações técnicas

O sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz.

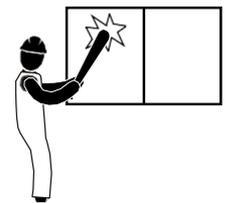
Local	Espessura	Tipo de vidro
Sala, dormitórios, área de serviço	4mm	liso incolor
Banheiro	4mm	mini boreal

Os vidros foram fixados com baguete de alumínio, borracha de vedação e silicone.



Cuidados de uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, como por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, adquirir vidros seguindo referência acima indicada;
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície;
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio;
- Verifique a vedação e fixação dos vidros, bem como a presença de trincas, a cada ano, reconstituindo a sua integridade quando necessário.



NÃO EFETUAR QUALQUER TIPO DE IMPACTO NOS VIDROS.



Manutenção preventiva

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

- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente as especificações de cuidados de uso;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Nas unidades que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local/ Proprietário / Empresa capacitada



Prazos de garantia

- Quebrados, trincados ou riscados - **no ato da entrega**;
- Má fixação – **6 meses**.



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Se não for feita a manutenção preventiva necessária.
- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

ATLÂNTICA PORTAS E JANELAS DE ALUMÍNIO

Impermeabilizações



Especificações técnicas

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e das paredes.

Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas, conforme tabela abaixo:

Local	Tipo de impermeabilização
Cozinha, área de serviço, sacada e banheiro.	Membrana acrílica impermeável reforço de sistema com tela estruturada. Aplicação nos cantos, rodapés e ralos. No box em toda a área e alvenaria até 1,20m.



Atenção

Para instalar boxes nos banheiros, deve-se fixá-los nas paredes (consulte desenhos dos imóveis no capítulo “Anexos técnicos”). Não se deve furar os pisos e rodapés para não prejudicar a impermeabilização, mas pode-se aplicar silicone que ajuda a fixação e é vedante.

Nunca jogue água diretamente sobre o piso, mesmo nas áreas que estão impermeabilizadas (exceto na área do box). Tenha o hábito de passar um pano úmido no piso regularmente, pois isso garantirá a conservação da cerâmica, da pintura e a perfeita utilização do imóvel. A não observância desta condição, levará a passagem de água para ambientes vizinhos ou unidades vizinhas no mesmo pavimento ou no pavimento inferior. Os danos decorrentes em pisos, tetos e paredes devem ser reparados pelo proprietário/usuário da unidade que utilizou água indevidamente no ambiente.



A IMPERMEABILIZAÇÃO PROTEGE AS EDIFICAÇÕES CONTRA A PENETRAÇÃO INDESEJÁVEL DE ÁGUA.



Cuidados de uso

- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas anexa, **a fim de evitar perfurações e danos à rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 20cm e dentro do box tem altura de 120cm acima do piso;**
- Evite usar ácidos, soda cáustica ou detergentes na limpeza dos pisos e cerâmicas, que pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- Não esfregue vassouras de piaçava ou *nylon*, pois também podem danificar o rejuntamento;
- Mantenha os ralos, grelhas e extravasores das áreas descobertas sempre limpos;
- Não finque, crave ou fixe peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;
- Inspeccione a cada 6 meses, os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nestas peças, poderá ocorrer infiltração de água;
- Não introduza objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.

Importante! Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;

	Tipo	Local
Impermeabilizações	Sistema rígido de MAI (membrana acrílica impermeável reforço de sistema com tela estruturada. Aplicação nos cantos, rodapés e ralos. Inicialmente é aplicado o primer, e após 30 minutos de secagem, aplica-se a MAI em três demãos, conforme instrução do fabricante. No banheiro foi aplicado em toda a área do box, inclusive em suas paredes até 1,20m.	Banheiro, Cozinha, Lavanderia e Sacada

- No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada/ Empresa especializada



Prazos de garantia

- Impermeabilização - sistema de impermeabilização - **1 ano**.



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e atendimento”, acrescidas de:

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas/capacitadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Danos causados por perfuração nas áreas impermeabilizadas;
- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças/materiais que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

QUIMICRYL S.A.

Revestimentos de pisos, paredes, tetos e bancadas

Relacionamos a seguir os revestimentos empregados nos ambientes internos, externos (fachada) e bancadas, com seus respectivos dados técnicos e manutenções adequadas.

Piso cimentado / contrapiso



Especificações técnicas

Contrapisos e regularizações para impermeabilização

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos. Os contrapisos e as bases para as fixações dos revestimentos são executados por uma mistura de cimento e areia grossa.

Como substrato para os serviços de impermeabilizações as regularizações com cimentados são aplicadas sobre o piso de concreto, formando os caimentos para os ralos nas áreas do box dos banheiros e sacadas.

Como substrato para as colocações de pisos de carpete os contrapisos possuem espessuras mais acentuadas, acabamento liso e são nivelados.

No seu apartamento os contrapisos foram executados apenas no box e na sacada. Na cozinha e lavanderia foi executada dupla colagem com argamassa aditivada, com produto específico para tal assentamento. Nas demais áreas de seu apartamento, o piso é concreto desempenado sem execução de contrapiso nivelante, e quaisquer adequações para instalação de alguns tipos de pisos serão de responsabilidade do proprietário.



Cuidados de uso

- Caso opte pelo uso de outro revestimento, este deverá atender à normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrastá-los sobre o piso;

- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso ou contrapiso;
- Não executar furo no contrapiso ou piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de pesos nos pisos ou contrapiso;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento.



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Em caso de danos, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada.



Prazos de garantia

- Superfícies irregulares - **no ato da entrega**;
- Destacamento, fissuras ou desgaste excessivo que não por mau uso - **1 ano**.



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

LAFARGE HOLCIM

Cerâmicas ou Porcelanatos



Especificações técnicas

Peça para revestimento sendo cerâmico ou porcelanato e em que uma das faces é vidrada, resultado da cozadura de um revestimento geralmente denominado como esmalte, que se torna impermeável. Esta face pode ser monocromática ou policromática, lisa ou em relevo.

	Tipo	Local
Cerâmicas ou Porcelanatos	Revestimento cerâmico na altura total em todas as paredes assentados argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre blocos de concreto.	Banheiro e Lavanderia. (Parede)
	Revestimento cerâmico na área molhada da cozinha (parede da pia) em sua altura total, assentados com argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre blocos de concreto. O restante das paredes da cozinha recebeu pintura direto sobre gesso liso desempenado em 2 demãos.	Cozinha. (Parede)
	Revestimento porcelanato, assentados com argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre laje, com rodapé 7cm do mesmo material.	Banheiro, Cozinha, Lavanderia e Sacada. (Piso)



Cuidados de uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consulte os desenhos no capítulo “**Anexos técnicos**”, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Para perfeita conservação das cerâmicas ou porcelanatos verifique semestralmente o seu rejuntamento, a fim de evitar eventuais infiltrações;
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;

- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de pano úmido, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores;

Importante: Nunca use materiais abrasivos, palha de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas ou porcelanatos.

Para revestimentos utilizados em áreas molhadas e molháveis, existe a possibilidade de ter alteração de cor ou tonalidade, visível a olho nu, frente a umidade, conforme especifica a norma ABNT 15575.



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 3 anos	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada/ Empresa especializada



Prazos de garantia

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;

- Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies;
- 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 devidos cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

PORCELLANATI REVESTIMENTOS CERÂMICOS

Rejunte



Especificações técnicas

Tratamento dado as juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes. O material utilizado para o rejuntamento, **Votomassa Rejunte Cerâmica – Cor: Cinza Platina, ou Rejunte flexível interno e externo Quartzolit - Cor: Cinza Platina**, foi aplicado dentro das especificações técnicas contidas na embalagem do produto e de acordo com as normas técnica.



Cuidados de uso

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte;
- As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos;
- A cada semestre deverá ser feita a revisão do rejuntamento. Para refazer o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado. Não utilize o ambiente pelo menos por 24 horas após o rejuntamento.



O REJUNTE COLABORA PARA A IMPERMEABILIZAÇÃO, PORTANTO NÃO DEVE SER REMOVIDO.



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado de modo a evitar surgimento de fungo ou bolor.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 a 12 meses	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/ Proprietário/ Empresa especializada



Prazos de garantia

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral;
- Impacto que ocasione danos no revestimento e rejuntas.
- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com lavadoras de alta pressão;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

VOTORANTIM S.A.

WEBER QUARTZOLIT

Pintura e Gesso



Especificações técnicas

Acabamento final de tetos e paredes que visa proporcionar proteção as superfícies ou efeito estético, aplicada sobre argamassas ou gesso liso para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos.

	Tipo	Local
Pintura e Gesso	Gesso liso desempenado na esp. de 4mm sobre laje de concreto maciço preparado com argamassa rolada com aditivo adesivo. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Tinta Branco - acrílica fosca para gesso da real.	Salas, Dormitórios, Cozinha.
	Gesso liso desempenado na esp. de 4mm sobre bloco de concreto. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Tinta Branco - acrílica fosca para gesso da real.	Salas, Dormitórios, Circulação e Hall dos pavimentos.



Cuidados de uso

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas;
- Mantenha o imóvel sempre ventilado, a fim de evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por falta de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro), banhos quentes e cozimento de alimentos também são fontes de umidade;
- Para que seu imóvel mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral a cada 2 anos;

- Deverá ser verificada a integridade das paredes e tetos regularmente, reconstituindo onde for necessário, seja através de correções e/ou da repintura, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. Além disso, é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- A repintura dos tetos dos terraços ou pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do imóvel como um todo.



REVISAR A PINTURA DAS ÁREAS SECAS, E SE NECESSÁRIO, REPINTÁ-LAS



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

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



Prazos de garantia

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

TINTAS REAL COMPANY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE TINTAS LTDA

Forro de gesso



Especificações técnicas

Os forros de gesso instalados no imóvel são do **tipo acartonado**.

São materiais mais resistentes que os forros de gesso comum, portanto as furações devem ser feitas com serra copo adequada.

	Tipo	Local
Forro de Gesso	Forro em placas de gesso acartonado, fixados com perfis metálicos. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos.	Banheiro, Sacada, Lavanderia e Hall dos pavimentos.



REPINTAR FORROS E
TETOS DE GESSO
SEMPRE QUE
NECESSÁRIO



Cuidados de uso

- Não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto a peso, somente é permitida a fixação de spots de iluminação, luminárias ou outras cargas nos tetos ou forros desde que não excedam a 2,5 kg por peça. O espaçamento entre estas cargas deve ser de no mínimo 600mm.
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar os tetos;
- Limpar os forros somente com produtos apropriados;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido à condensação de água. Nestes casos recomenda-se uma nova pintura com látex nos forros de gesso a cada ano;
- Verifique a integridade dos tetos a cada ano, reconstituindo onde for necessário, seja através de correções ou da repintura.



Manutenção preventiva

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

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



Prazos de garantia

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e atendimento”, acrescidas de:

- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

Fornecedores

GESSO OUROFINO

CHAPA ST PARA FORRO - GYPSUM

Revestimento externo (Fachada)



Especificações técnicas

A fachada foi revestida com textura acrílica decorativa.

	Tipo	Local
Revestimento externo	Chapisco projetado direto no bloco, Emboço projetado na esp 3,0cm e textura decorativa 5mm.	Fachada da Edificação
	Aplicação de grafiato com ótima resistência às intempéries e excelente durabilidade. Tem excelente aderência sobre a superfície, além de evitar a umidade.	Sacada.



Cuidados de uso

- A manutenção das fachadas deverá ser feita por empresa especializada;
- Deverá ser verificada a integridade das paredes externas (fachadas e muros) a cada ano, reconstituindo onde for necessário, seja através de lavagens ou da repintura;
Nota: Sempre que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.
- Recomendamos a lavagem das fachadas a cada 3 anos ou quando for necessário, dependendo do estado de impregnação da sujeira causada pela poluição ou fatores naturais;
- Essas lavagens são realizadas com jatos (leque aberto), provenientes de um compressor, utilizando uma pressão de 70 bar, distante cerca de 70 cm do substrato a ser limpo;
- Consulte o fornecedor dos materiais aplicados na fachada no caso de uso de outros produtos de limpeza, para indicação de empresas especializadas para o tipo de revestimento utilizado;
- Em caso de áreas fissuradas, descoladas, manchadas ou com vestígios de impactos, recomenda-se a reaplicação da pintura texturizada entre os frisos de emendas de panos mais próximos.



Atenção

- Não utilize materiais ácidos, pois os mesmos atacam o cimento, manchando e deteriorando os acabamentos, chegando a arrancar pedaços. Assim sendo, será impossível a reconstrução dessas partes com as características originais;
- Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, devem ser restauradas por mão de obra especializada;
- Sempre verifique se os materiais de limpeza não atacam algum dos acabamentos utilizados na fachada (caixilho, vidros, concreto, etc).
- Ao iniciar a manutenção periódica, aplique o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região e constate se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros.



Prazos de garantia

- Revestimentos de paredes externas/Fachada: infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo (Ex.: Fissuras que possam gerar infiltração) - **2 anos**.

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



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

GAMACRYL REVESTIMENTO ACRÍLICO LTDA



A MANUTENÇÃO DA FACHADA DEVE SER REALIZADA POR EMPRESA ESPECIALIZADA.

Pedras

(Bancadas, soleiras e baguetes)



Especificações técnicas

Tanto o mármore como o granito são materiais naturais que apresentam algumas características básicas fundamentais na sua constituição:

Granitos: São rochas magmáticas granulares (consequente da mistura de lavas de vulcões), caracterizadas pelas presenças de quartzo e feldspato.

Estas diferenças na sua formação geológica fazem com que as aparências e texturas de cada um sejam tão peculiares e diferentes um do outro. Além disso, rochas ornamentais, por serem materiais provenientes da natureza, apresentam variações características ("manchas", veios, cores), que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica a outra.

Como são materiais extraídos da natureza eles podem conter em sua massa elementos químicos diversos, tais como, óxidos de ferro, que podem provocar manchas ao longo do tempo ou em função de reações com água da massa de assentamento. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

	Tipo	Local
Pedras	Soleira em granito polido branco arabesco, esp. 2,0cm assentados com argamassa AC II.	Sala.
	Peitoril em ardósia natural esp. 2,0cm assentados com argamassa usinada.	Dormitórios, Lavanderia e Sacada.
	Bancada em granito polido branco Arabesco (Pia Bella) com área molhada e frontão (1,50X0,55m). Cuba em inox 33,5X56cm.	Cozinha



Atenção

- **Nunca suba ou se apoie nos tampo e bancadas**, pois estas peças podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- **Não devem ser retirados elementos de apoio** (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.



Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Verificar rejuntamento a cada 6 meses a fim de garantir o acabamento e evitar a passagem de água;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado, para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, limpar imediatamente de modo a evitar a penetração do líquido no revestimento e consequentemancha.



Prazos de garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) - **no ato da entrega.**
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não tenha sido ocasionado por mau uso - **1 ano.**



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;
- Danos causados por transporte ou arrastamento de materiais ou objetos;
- Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Utilização de máquinas de lavagem de alta pressão;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

GRANITO BRANCO ARABESCO

Instalações hidráulicas, louças e metais sanitários



Especificações técnicas

O imóvel é equipado com redes de água fria, águas pluviais e esgoto. As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acarretar em entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

	Tipo	Local
Tubos e Conexões	Conexões e tubulações em pvc soldável Marca: Amanco ou Tigre.	Cozinha, Lavanderia e Sacada.
Louças	Lavatório com coluna Marca: Deca I-510.17 + c-510.17 , Linha: V plus / Aspen	Banheiro, lavanderia.
	Bacia sanitária com caixa acoplada. Marca: Deca Aspen, caixa acoplada Duo.	
	Tanque com coluna Marca: Deca, Aspen, 535X510mm, tq 02.17	
Metais	Cuba em inox (33,5X0,56X0,14) Venturini mármores e granitos – Marca: Forminox	Cozinha
	Válvula americana de 3 1/2" para 1 1/2" - rosca em ABS (cromada) Marca: Jed Metais	
	Torneira de mesa para cozinha (cromada) Marca: Deca, linha: Aspen 1167.c35	
	Sifão Sanfonado universal em PVC Marca: Blukit	
	Engate Flexível de 1/2"X40 mm / 50 mm Marca: Krona	Cozinha e Banheiro.
	Torneira de mesa bico alta para avatório (cromada) Marca: Deca, linha: Aspen 1196.c35	Banheiro.
	Válvula de escoamento para lavatório (cromada) Marca: Deca, 1602.c.pla	
	Torneira para jardim e tanque com adaptador para mangueira (cromada) Marca: Deca, linha: Spot 1153.c43	Lavanderia.
	Válvula de escoamento para tanque 1 1/4" - rosca em ABS (cromada) Marca: Jed Metais	

Rede de água fria

O fornecimento de água do imóvel é feito pela concessionária citada no início desse manual (SABESP). Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto moto-bomba.

Registro geral de água

No *hall* do seu pavimento, há um registro geral de água, que corta o fornecimento de água de todo o imóvel, em caso de manutenção ou emergência. Além disso, cada ambiente hidráulico, como barrilete por exemplo, tem um registro para isolamento do seu sistema.

Medição individualizada de água

O projeto visou instalar o sistema de medição individualizada de água e foi executada pela construtora a infraestrutura e instalação dos medidores. Este sistema funciona basicamente com um medidor (hidrômetro) colocado depois do registro geral de água e poderá fazer a medição do consumo de água por imóvel.

Rede de água quente

Chuveiro elétrico

Foi executada a previsão para instalação de chuveiro elétrico de 220V nos banheiros.

Na hora da compra solicitar:

- Chuveiro elétrico de 220V e potência máxima de 5.500 Watts.

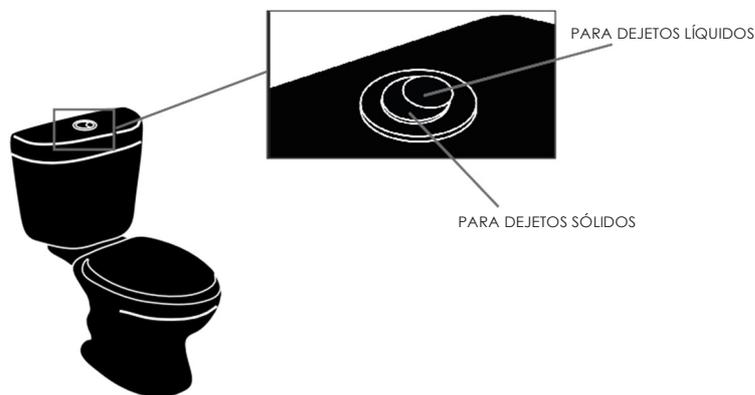
Nota: Procure sempre pelo fio terra do chuveiro elétrico. Este deve ter uma etiqueta com a seguinte frase: "Importante para sua segurança. Para evitar riscos de choques elétricos, o fio terra deste aparelho deve ser conectado a um sistema de aterramento".

Vazão para duchas

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

Bacias sanitárias de duplo acionamento

As bacias de duplo acionamento "*dual flush*" ajudam no controle de água utilizada na descarga e consiste em dois botões: um para acionamento da descarga completa (transporte de sólidos) e outro para ½ fluxo (diluição de líquidos).



Redes de esgoto e ventilação

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos, etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos desses aparelhos são conectados a rede hidráulica do imóvel. Essas redes recolhem as águas residuais de vários pontos do imóvel e as levam, por gravidade, até os desvios no subsolo, de onde seguem para a rede pública.

Os tubos que coletam os detritos e a água são ventilados, em lugares determinados em projeto específico, através de outros tubos, chamados de rede de ventilação. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmos cuidados das demais, pois é tão importante quanto qualquer outra.

Rede de água pluvial

A captação de água pluvial nos telhados é feita através de calhas que deverão ser mantidas limpas, livre de folhas ou outros detritos que possam obstruir a vazão de água.

Toda a água de chuva coletada é escoada através das calhas, ralos ou grelhas e conduzidas através dos andares pelas tubulações coletoras, onde será conduzida para a rede pública.

É necessária a conscientização dos usuários quanto à correta utilização do sistema visando evitar o despejo de detritos na rede (entulho, plásticos, etc).



Cuidados de uso

Equipamentos

- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Nos sistemas com previsão de instalação de componentes por conta do cliente (exemplo chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores), os mesmos deverão seguir as características definidas no manual de uso e operação para garantir o desempenho do sistema, os quais devem definir com clareza todas as características dos equipamentos, incluindo vazão máxima e mínima prevista em projetos;
- Não efetuar alterações na regulação das válvulas redutoras de pressão;
- No caso de existência de sistema de pressurização de água, os equipamentos deverão estar regulados para manter a parametrização da pressão e não comprometer os demais componentes do sistema;
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;

- A falta de uso dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso estes problemas sejam detectados, é indicado que seja realizada uma revisão por profissional habilitado, que poderá realizar as devidas trocas que se fizerem necessárias;
- Substitua vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos a cada ano;
- Verifique os mecanismos internos da caixa acoplada a cada 6 meses;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente.

Tubulações

- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas anexa, **a fim de evitar perfurações e danos à rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 20 cm e dentro do box tem altura de 120 cm acima do piso;**
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos ou na ocorrência de dias secos, podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta molhar ralos e bacias com 1 litro d'água;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, utilizando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc.) e jogando água a fim 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 e rede pública;
- Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;

- Jamais “plugue” pontos de consumo de água (chuveiros, torneiras, etc.) abastecido por misturadores. Caso isto ocorra, juntamente com a **abertura dos registros de água fria e quente**, poderá dependendo da pressão, haver a injeção de água quente nas tubulações de água fria e vice-versa, trazendo para o primeiro caso riscos à integridade das tubulações e no segundo caso perda da eficiência do sistema de aquecimento;
- No caso de reformas promovidas pelos proprietários através da alteração das instalações hidráulicas para a instalação de **duchas higiênicas com misturador**, essas duchas devem ter seu acionamento através dos registros de água fria e quente e **nunca através de gatilho**. Este dispositivo quando não acionado e estando os registros de água fria e quente abertos, funcionará como um plugue e propiciará a passagem de água quente para a tubulação de água fria ou vice-versa, com as consequências descritas no item anterior;
- Feche os registros dos misturadores quando não estiverem em uso.

No momento da colocação do box nos banheiros do seu imóvel, metais sanitários de apoio (porta papel, toalheiros, saboneteiras), gabinetes das pias ou armários de cozinha, atente para os desenhos e esquemas de cada parede hidráulica para que não sejam danificadas.

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

Como desentupir a pia:

Com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:

- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima (tome cuidado com o uso de força excessiva para não danificar a fixação da cuba). 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, retire a parte inferior do sifão (copinho). 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 ou no armário (caso exista);
- Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Recoloque o copinho do sifão e tome o cuidado de verificar se ele se acoplou perfeitamente à base para evitar vazamentos e gotejamentos. Se necessário, utilize fitas *teflon* para garantir e melhorar a vedação;
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem a tubulação.

Aço inox

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



Manutenção preventiva

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Verificar semestralmente os elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.);
- Verificar semestralmente os rejuntas das louças e bancadas;
- Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Abrir e fechar completamente os registros para evitar emperreamentos, e mantê-los em condições de manobra	Equipe de manutenção local/ Proprietário

A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local/ Proprietário
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação e recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa capacitada
	Verificar se é necessário substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa capacitada
	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos ralos, peças sanitárias e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa especializada



Prazos de garantia

- Colunas de água fria, colunas de água quente e tubos de esgoto:
 - Desempenho do material - **especificado pelo fabricante;**
 - Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura - **5 anos;**
- Coletores e ramais:
 - Desempenho do material - **especificado pelo fabricante;**
 - Problemas com a instalação - **1 ano;**
- Louças, caixa de descarga e bancadas:
 - Desempenho do material - **especificado pelo fabricante;**
 - Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos - **no ato da entrega;**
 - Vedações: **6 meses;**
 - Problemas com a instalação - **1 ano;**
- Metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas e ralos:
 - Desempenho do material - **3 meses;**
 - Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos - **no ato da entrega;**
 - Problemas com a vedação – **3 meses.**



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e atendimento”, acrescidas de:

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc. ou objetos estranhos no interior dos equipamentos que prejudiquem seu funcionamento;
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;

- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando o acúmulo de resíduos neles;
- 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 (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) nos metais sanitários;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (falta de regulação da válvula redutora de pressão, sob responsabilidade do condomínio) 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, 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;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impactos ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Manobras indevidas, com relação a registros e válvulas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

AMANCO OU TIGRE

DECA

KRONA

BLUKIT

Instalações elétricas e complementares



Especificações técnicas

Instalações elétricas básicas

Os principais componentes das instalações do seu imóvel são:

	Tipo	Local
Instalações Elétricas.	Mangueira lisa, eletroduto corrugado, fio em cobre, caixa elétrica 4 x 2" auto-travante. Marca: Mxp tubos (selo az), Tigre ou Amanco, Cobrecom, Nanoplastic.	Dormitórios, Sala, Cozinha, Lavanderia e Sacada.
	Espelhos, Tomadas e interruptores. Marca: Steck, modelo Stella	Dormitórios, Sala, Banheiro, Cozinha, Lavanderia e Sacada.
	Quadros de distribuição. Marca: Steck	Sala.

Quadro de distribuição dos circuitos elétricos: cada imóvel possui 01 quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos da unidade. No quadro, está a relação dos circuitos e o campo de atuação de cada um. Este quadro foi projetado e rigorosamente executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes.

Disjuntor geral: localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia da unidade. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue a chave geral. Encontra-se também instalado no quadro um dispositivo antichoque denominado **DR**.

Interruptor Diferencial Residual (DR): dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra choques elétricos, como contra pequenas fugas de corrente.

Esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você ligar, por exemplo, um secador de cabelos na tomada e ele estiver com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que o alimenta não está sendo completamente aproveitada pelo secador, mas está se perdendo, mesmo que parcialmente, pela enfição e/ou pela carcaça do aparelho, o DR se desarma e interrompe o fornecimento de energia do quadro todo. Também se desarma quando alguma enfição ou equipamento, por algum manuseio inadequado, tem seu isolamento original violado e entra em contato com a carcaça desse equipamento ou com outras partes metálicas.

Disjuntores parciais: a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto.

Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos. Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral.

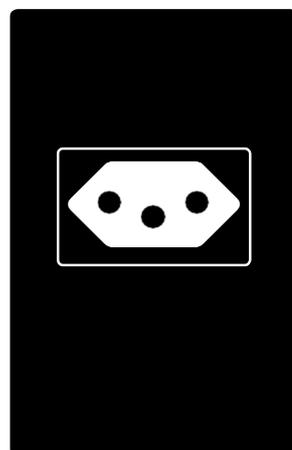
Aparelhos elétricos: lembre-se que as instalações elétricas de seu imóvel foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto, e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais, ou seja, a potência de entrada do quadro é de 11,70 KVA. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se em especial o aterramento, a voltagem, a bitola, e a qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugues dos equipamentos. Para qualquer alteração no quadro, troca de disjuntores ou aumento de carga, o proprietário deverá solicitar na **Enel** o aumento de carga, através de um profissional capacitado que apresente o projeto para tal alteração e a ART ou RRT, responsabilizando-se por essas mudanças. Qualquer alteração no quadro elétrico, implica na perda de garantia dada pela construtora.

Circuitos: é o conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja enfição encontra-se interligada.

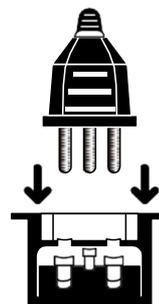
É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor). Esta informação está contida no diagrama do quadro elétrico, consulte o capítulo "Anexos técnicos". Evite utilizar benjamins, pois eles normalmente provocam sobrecarga no circuito.

Tomadas e interruptores: estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A instalação elétrica do imóvel, de um modo geral, prevê todas as tomadas com voltagem de 127 V. Temos circuito 220 V somente para a instalação do chuveiro. A quantidade e localização das tomadas foi prevista, tendo em vista sua utilização lógica e racional, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas do imóvel.

As tomadas do imóvel seguem o novo padrão brasileiro NBR 14136.



NOVO PADRÃO DE PLUGUES E
TOMADAS



ESTE NOVO PADRÃO AJUDA A PREVENIR O RISCO DE TOMAR CHOQUE NO MOMENTO DA CONEXÃO DO PLUGUE COM A TOMADA, POIS DIFICULTA O CONTATO ACIDENTAL DA PARTE METÁLICA DO PLUGUE COM O SEU DEDO, CONFORME ILUSTRA A FIGURA ACIMA.



Atenção

Não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes e **nunca** permita que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico.

O chuveiro elétrico deve ter potência máxima de 5 500 Watts.



Cuidados de uso

Quadros de distribuição dos circuitos elétricos

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica. Os quadros deverão possuir esquema identificando os circuitos e suas respectivas correntes suportadas (amperagem);
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Interruptor Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de curto circuito, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, religar o componente. Caso volte a desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado;
- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;
- Teste a cada 6 meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, troque o DR.

Circuitos, tomadas e iluminação

- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;

- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, central de telefone etc.;
- As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.



UTILIZE PROTEÇÃO INDIVIDUAL, POR EXEMPLO, ESTABILIZADORES E FILTROS DE LINHA EM EQUIPAMENTOS MAIS SENSÍVEIS.

Informações adicionais

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema;
- Os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica, após comunicação e permissão do condomínio;
- Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações aparentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos.

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

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

- Verifique no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito está desligado. Em caso afirmativo, religue-o;
- Se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois podem ocorrer as seguintes possibilidades:
 - Mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor e que afeta a capacidade dos disjuntores;
 - Circuito sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
 - Algum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.
 - Superaquecimento no quadro de distribuição, devido a conexões frouxas ou algum disjuntor com aquecimento acima do normal;
 - Curto-circuito na instalação;
 - Disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro.



Manutenção preventiva

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR	Equipe de manutenção local/Proprietário/Empresa capacitada
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
A cada 1 ano	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros)	Empresa especializada
	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, ponto de luz e outros)	Empresa capacitada/ Empresa especializada



Prazos de garantia

- Instalações elétricas, tomadas, interruptores e disjuntores:
 - Espelhos danificados ou mal colocados - **no ato da entrega**;
 - Desempenho do material e isolamento térmico -**especificado pelo fabricante**;
 - Problemas com a instalação - **1 ano**;
- Instalações elétricas, fios, cabos e tubulação:
 - Desempenho do material e isolamento térmico -**especificado pelo fabricante**;
 - Problemas com a instalação - **1 ano**.



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Se evidenciado sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Fornecedores

STECK INÚSTRIA ELÉTRICA LTDA

MXP TUBOS (SELO AZ)

TIGRE OU AMANCO

COBRECOM

NANOPLASTIC

Instalações complementares

Telefonia

Seu imóvel conta com infra-estrutura (tubulação) para instalação de antena de TV, internet e telefonia. O cabeamento dedicado aos serviços contratados como, TV por assinatura, internet e linha telefônica, incluindo o aparelho, é de responsabilidade do condômino. Tenha sempre o cuidado de contratar empresa especializada para os serviços, tais instalações dividirão essa mesma infra-estrutura.

	Tipo	Local
Instalações de Telefonia.	Mangueira lisa Ø1" Marca: Mxp tubos (selo az), interfone – Intelbrás	Dormitórios, Sala, Cozinha, Lavanderia e Sacada.

Pontos para televisão

A antena coletiva (sinal aberto) no condomínio já foi instalada. Foram instalados cabeamento e conectores na sala e nos demais pontos de TV previstos no seu imóvel.

Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos)

Os materiais de acabamento, Linha Stella – Steck, são certificados e atendem normas técnicas vigentes. A limpeza das placas e mecanismos deverá ser feita com pano umedecido em água e sabão neutro.

Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco e com os mecanismos desenergizados, nunca molhado, evitando assim o risco de penetração de água nas partes vivas;

Fornecedores

STECK INDÚSTRIA ELÉTRICA LTDA

MXP TUBOS (SELO AZ)

Luminárias

As luminárias das áreas externas entregues pela construtora, são elementos de fachada, portanto não podem ser alteradas sem a prévia autorização do condomínio.

Exaustão

Para sua comodidade foram instalados dois pontos de exaustão nos forros do seu imóvel para serem utilizados em conjunto com coifas que possuam filtro de gordura, um na área da lavanderia destinado a conexão da coifa da cozinha e outro na área da sacada destinado a coifa da churrasqueira. Os dutos instalados são flexíveis e aluminizados. Os pontos de exaustão conduzirão o ar succionado pela coifa para área externa quando esta estiver instalada no modo exaustor. Utilize tubulação flexível de 125mm para conectar a sua coifa aos pontos de exaustão.

Ponto para churrasqueira

A sacada do seu imóvel conta com pontos de água fria, esgoto e gás contemplados para o uso de pias e churrasqueiras de embutir ou sobrepor em bancada. No momento da aquisição da churrasqueira, verifique se ela possui queimadores laterais e bandeja coletora de gordura. Lembre-se que o sistema de exaustão não prevê paredes, forros e sistemas em geral projetados para utilização de churrasqueira a carvão. Para a bancada de instalação da churrasqueira, é imprescindível a utilização de granito ou mármore de primeira qualidade, ou outros materiais com resistência a peso e calor. Sua churrasqueira não deve ser instalada em hipótese alguma diretamente sobre móveis planejados ou madeira.

Fornecedores

COBRESUL METAIS LTDA

Equipamentos de combate à princípio de incêndio



Especificações técnicas

O sistema de proteção e combate a incêndio é composto por:

- Extintores e Hidrantes;
- Botoeira de incêndio;
- Portas corta-fogo;
- Alarme de incêndio.



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

- T1 - PQS - Pó Químico Seco
- T3 - H2O - Água Pressurizada

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio, para a qual é indicado e como utilizá-lo.

A tabela elucida a utilização:

Classe do incêndio	Tipo de incêndio	Extintores recomendados
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados do petróleo	Gás carbônico, pó químico seco
C	Material elétrico, motores, transformadores, etc.	Gás carbônico, pó químico seco

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

A **caixa de hidrante** possui mangueira que permite combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento.

O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório superior, tendo a capacidade de reserva adequada a atender o volume mínimo exigido pelo Corpo de Bombeiros. Em todos os pavimentos existem **botoeiras** (caixa vermelha com um botão no centro), em caso de incêndio, aperte o botão, isto acionará a bomba de incêndio que dará maior pressão de água nos hidrantes.

O **alarme de incêndio** é ativado com a quebra do vidro dos acionadores manuais, localizados nos andares (no hall dos elevadores). Em seguida, é transmitido um sinal para a central de alarme, localizada na guarita, avisando o andar e o local onde o alarme foi acionado.



Atenção

Princípio de incêndio

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

Em situações extremas

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



Prazos de garantia

- Desempenho dos equipamentos - **especificado pelo fabricante**;
- Problemas com a instalação - **1 ano**.
- Portas corta-fogo:
 - Regulagem de dobradiças e maçanetas - **no ato da entrega**;
 - Desempenho de dobradiças e molas - **3 meses**;
 - Problemas com a integridade do material (portas e batentes) - **4 anos**;



Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e atendimento", acrescidas de:

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Informações complementares

O condomínio e o meio ambiente

É importante que os proprietários e usuários estejam atentos para os aspectos ambientais e colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

Uso racional da água

- Verifique mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos registros e medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações chame a concessionária ou uma empresa especializada para fazer a inspeção;
- Verifique periodicamente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.);
- Evite o desperdício de água como, por exemplo, não tomar banhos prolongados, usar a capacidade máxima da máquina na hora de lavar roupa, deixar a torneira fechada enquanto escova os dentes, etc.;
- Faça a manutenção periódica das instalações hidráulicas;
- Quando se ausentar por um longo período, mantenha os registros de água fechados.



EVITE O
DESPERDÍCIO DE
ÁGUA. NÃO
TOME BANHOS
PROLONGADOS

Vazamentos em tubulações hidráulicas

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

Entupimento em tubulações de esgoto e águas pluviais

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

Uso racional do gás

- Quando os equipamentos a gás não estiverem em uso, mantenha os registros fechados. Habitue-se a verificá-lo rotineiramente antes de dormir ou ao sair de casa;
- Faça a manutenção periódica dos equipamentos a gás;

Vazamentos de gás

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

Uso racional da energia

- Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando quando possível, pontos de iluminação e equipamentos;
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e verificar as conexões e o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste;
- Instale preferencialmente equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de "economia de energia", pois estes consomem menos energia.

Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, apenas volte o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, através do zelador e/ou administradora.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procure desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

Coleta seletiva

- Verifique se no condomínio foi implantado um programa de coleta seletiva, que destine os materiais coletados às instituições que possam reciclá-los ou reutilizados.
- No caso de resíduos de construção civil (construção e demolição), existem locais que recebem especificamente estes resíduos. Verifique o posto de coleta mais próximo.

Em caso de problemas nos Elevadores

Verifique se o veículo vertical está em seu andar antes de entrar. Em caso de incêndio, jamais utilize o elevador. Em caso de emergência como ficar preso no elevador, aperte o botão de interfonia para pedir socorro.

Sistema de segurança

No caso de intrusão, tentativa de roubo ou assalto, seguir as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acionar a polícia.

Memorial Descritivo

Sala de estar, jantar, circulação e dormitórios

Piso: piso em concreto;

Parede: acabamento em gesso liso e pintura em tinta acrílica;

Teto: laje de concreto, acabamento em gesso liso e pintura em tinta acrílica;

Banhos social

Piso: piso em concreto, com revestimento porcelanato PEI-4 e caimento de 01 cm no box com sentido de deságüe para a caixa sifonada;

Parede: acabamento em revestimento cerâmico em toda a extensão do perímetro do WC;

Teto: laje de concreto, forro de gesso e pintura em tinta acrílica;

Louças: vaso cerâmico com caixa descarga acoplada e lavatório em cerâmica padrão convencional;

Metais: válvula e torneira de lavatório em liga de cobre, tubo de ligação plástico e ralo sifonado 10x10 cm.

Cozinha e Área de Serviço

Piso: piso em concreto, com revestimento porcelanato PEI-4;

Parede: acabamento em massa acrílica e tinta pva acrílica, exceto parede sobre tanque e balcão da pia revestida com cerâmica até o teto;

Teto: laje de concreto, acabamento em gesso liso e pintura em tinta acrílica;

Metais: torneira metálica cromada;

Tanque: tanque em cerâmica.

Garantia e atendimento

A **SP CON** é responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.



Prazos de garantia

Os prazos referidos neste manual correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal. Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas têm validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se).

As tabelas de garantias a seguir foram executadas pela SP CON e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.



Atenção

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

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. **Na tabela a seguir**, estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

Tabela de garantias

Quadro de identificação de prazos de garantia para manutenção
Prazos válidos a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (01/04/2020)
A tabela de garantias a seguir contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, em caso de dúvidas ou itens não constantes na tabela, favor contatar a construtora.

Itens da Unidade Habitacional – Área Privativa								
Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Solidez / segurança da edificação								
Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação							•	
Impermeabilização								
Sistema rígido de MAI (membrana acrílica impermeável reforço de sistema com tela estruturada. Aplicação nos cantos, rodapés e ralos. Inicialmente é aplicado o primer, e após 30 minutos de secagem, aplica-se a MAI em três demãos, conforme instrução do fabricante. No banheiro foi aplicado em toda a área do box, inclusive em suas paredes até 1,20m.				•				
Esquadrias de alumínio								
(Problemas com esquadrias, vidros e trincos ou fechaduras) riscados, amassados, manchados, quebrados e acessórios faltantes.	•							
(Problemas com esquadrias, ferragens, maçanetas, fechaduras e trincos) funcionamento.		•						
Problemas com fixação e vedação			•					
Instalação e mau desempenho do material				•				
Portas e Fechaduras								
Portas - Amassadas, lascadas, riscadas ou manchadas	•							
Portas - Empenamento ou deslocamento, fixação e defeitos que comprometam sua finalidade ou funcionalidade.				•				
Fechaduras - Aparência e acabamento e desempenho	•							
Fechaduras - Ferrugem ou qualidade do material.			•					

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Instalações hidráulicas – louças - lavatório, bacia e tanque.								
Material								
Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	•							
Desempenho do material								•
Serviço								
Problemas com vedação			•					
Problemas com a instalação				•				
Instalações hidráulicas – metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas, ralos e cuba.								
Material								
Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	•							
Desempenho do material								•
Serviços								
Problemas com a vedação			•					
Problemas com a instalação				•				
Instalações hidráulicas – Conexões e tubulações em pvc soldável								
Problemas com a instalação				•				
Para ramais danificados por acomodação da edificação.							•	
Instalação elétrica– Espelhos, tomadas, interruptores, quadro de distribuição, eletrodutos e fiação.								
Itens danificados ou mal colocados	•							
Instalação e/ou funcionamento de tomadas, interruptores e disjuntores			•					
Luminárias								
Material								
Luminária em LED de Sobrepor (Paflon)			•					
Esquadrias Especiais								
Guarda corpo - Aparência e acabamento	•							
Guarda corpo - Má fixação, oxidação ou mau desempenho.				•				
Antena / Interfonia								
Acabamento	•							
Funcionamento			•					
Instalação				•				
Gás								
Instalação Gás				•				

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Bancada								
Bancada em Arabesco (Pia Bella) - Trincados, riscados, manchados	●							
Bancada em Arabesco (Pia Bella) - Desgaste excessivo que não por mau uso.				●				

Revestimentos (piso/parede e teto)								
Piso								
Laje maciça em concreto usinado. Estrutura.							●	
Soleira em granito polido, Revestimento porcelanato, com rodapé 7cm do mesmo material. Trincados, quebrados, manchados, riscados, falhas no caimento ou nivelamento	●							
Soleira em granito polido, Revestimento porcelanato, com rodapé 7cm do mesmo material. Soltos, gretados, destacados ou desgaste excessivo que não por mau uso.				●				
Parede / Teto								
Gesso liso desempenado na esp. de 4mm sobre bloco de concreto. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Aparência e acabamento.	●							
Gesso liso desempenado na esp. de 4mm sobre bloco de concreto. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Falha de aderência, fissuras ou trincas perceptíveis a uma distância superior a 1m.				●				
Peitoril em ardósia natural e Revestimento cerâmico na altura total das paredes assentados com argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre blocos de concreto. Trincados, quebrados, manchados, riscados, falhas no prumo.	●							
Peitoril em ardósia natural e Revestimento cerâmico na altura total das paredes assentados com argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre blocos de concreto. Soltos, gretados, destacados ou desgaste excessivo que não por mau uso.				●				
Sacada - Aplicação de grafiato com ótima resistência às intempéries, além de evitar a umidade. Sujeira ou descascados.	●							

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Sacada - Aplicação de grafiato com ótima resistência às intempéries, além de evitar a umidade. Execução, aderência e vazamento.				•				
Sacada - Aplicação de grafiato com ótima resistência às intempéries, além de evitar a umidade. Estanqueidade ou infiltrações decorrente do mau desempenho do revestimento.					•			
Pintura do teto e paredes em duas demãos. Sujeira ou mau acabamento	•							
Pintura do teto e paredes em duas demãos. Empolamento, descascamento, esfarelamento, deterioração de acabamento.				•				
Forro em placas de gesso acartonado, fixados com perfis metálicos. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Trincados, quebrados, manchados.	•							
Forro em placas de gesso acartonado, fixados com perfis metálicos. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.				•				
Rejunte com 2mm aplicado nos revestimento em porcelanato e cerâmico. Aparência e acabamento	•							
Rejunte com 2mm aplicado nos revestimento em porcelanato e cerâmico. Falha de aderência.				•				

Itens – Áreas Comuns								
Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Solidez / segurança da edificação								
Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação							•	
Impermeabilização								
Tinta asfáltica de grande aderência e alta resistência química que forma uma película impermeável, protegendo a estrutura de concreto que está diretamente em contato com o solo e meios agressivos. Problemas com Infiltrações.						•		
Barrado impermeável. Aplicação de argamassa polimérica em três de mãos cruzadas, conforme instrução do fabricante. Problemas com Infiltrações.						•		
Impermeabilizante acrílico elástico com micro esferas ocas para aplicação em lajes de cobertura, melhorando o conforto térmico das edificações. Problemas com Infiltrações.						•		
Sistema impermeabilizante flexível, bi-componente, à base de cimento, areias selecionadas, resina acrílica especial. Problemas com Infiltrações.						•		
Membrana de polímero acrílico sem cimento para impermeabilização de juntas. Problemas com Infiltrações.						•		
Esquadrias de alumínio								
(Problemas com esquadrias, vidros e trincos ou fechaduras) riscados, amassados, manchados, quebrados e acessórios faltantes.	•							
(Problemas com esquadrias, ferragens, maçanetas, fechaduras e trincos) funcionamento.		•						
Problemas com fixação e vedação			•					
Instalação e mau desempenho do material				•				

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Portas e Fechaduras								
Portas em madeira - Amassadas, lascadas, riscadas ou manchadas	●							
Portas em madeira - Empenamento ou deslocamento, fixação e defeitos que comprometam sua finalidade ou funcionalidade.				●				
Portas em Aço - Aparência e acabamento.	●							
Portas em Aço - Má fixação, oxidação, mau desempenho.				●				
Portas em Vidro - Aparência e acabamento.	●							
Portas em Vidro - Má fixação ou Vedação.			●					
Fechaduras, molas e dobradiças – Aparência, acabamento e desempenho.	●							
Fechaduras, molas e dobradiças – Ferrugem ou qualidade do material.		●						
Instalações hidráulicas – louças - lavatório, bacia e tanque.								
Material								
Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	●							
Desempenho do material								●
Serviço								
Problemas com vedação			●					
Problemas com a instalação				●				
Instalações hidráulicas – metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas, ralos e cubas.								
Material								
Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	●							
Desempenho do material								●
Serviços								
Problemas com a vedação		●						
Problemas com a instalação				●				

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Instalações hidráulicas								
Conexões e tubulações em pvc soldável								
Problemas com a instalação				•				
Para ramais danificados por acomodação da edificação.							•	
Caixas d' água em concreto (Superiores - 10.000L, cada), (Inferiores - 18.200L, cada)								
Estrutura em concreto.							•	
Impermeabilização e instalações				•				
Caixas de Passagem (Esgoto, Gordura e Águas Pluviais) Grelhas de captação de águas pluviais								
Aparência, acabamento, trincados e quebrados.	•							
Estrutura e Estanqueidade.				•				
Instalação elétrica– Espelhos, tomadas, interruptores, quadros de distribuição, eletrodutos e fiação.								
Itens danificados ou mal colocados	•							
Instalação e/ou funcionamento de tomadas, interruptores e disjuntores			•					
Luminárias								
Material								
Luminária em LED de Sobrepor (Pafon), Luminária de emergência 30 LEDs - 6500 k, Balizadores, Arandelas, Luminárias em Calha.			•					
Esquadrias Especiais								
Guarda corpo, portões, portinholas, gradis e escada marinho. Aparência e acabamento	•							
Guarda corpo, portões, portinholas, gradis e escada marinho. Má fixação, oxidação, mau desempenho ou automação.				•				
Portaria - Caixilho com vidro incolor e Vidro fixo. Riscados, amassados, manchados, quebrados e acessórios faltantes.	•							
Portaria - Caixilho com vidro incolor e Vidro fixo. Funcionamento, Fixação e Vedação			•					
Alçapões e Corrimões Aparência e acabamento.	•							
Alçapões e Corrimões Integridade e Desempenho.		•						

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Antena / Interfonia								
Acabamento	●							
Funcionamento			●					
Instalação				●				
Gás								
Instalação Gás				●				
Sistema SPDA								
Desempenho do equipamento				●				
Bancada								
Bancada em Arabesco com medidas de acordo com projeto, com cuba de embutir em inox. - Trincados, riscados, manchados	●							
Bancada em Arabesco com medidas de acordo com projeto, com cuba de embutir em inox. - Desgaste excessivo que não por mau uso.				●				
Revestimentos (piso/parede e teto)								
Piso								
Piso em concreto armado, com pintura de piso cinza e Piso drenante em placas assentados sobre: lastro de brita de 5 m e latro de area de 8cm. Superfícies irregulares, falhas no caimento ou nivelamento	●							
Piso em concreto armado, com pintura de piso cinza e Piso drenante em placas assentados sobre: lastro de brita de 5cm e latro de area de 8cm. Destacamentos, fissuras ou desgaste excessivo que não por mau uso.				●				
Soleira em granito polido, Revestimento porcelanato, com rodapé 7cm do mesmo material. Trincados, quebrados, manchados, riscados, falhas no caimento ou nivelamento	●							
Soleira em granito polido, Revestimento porcelanato, com rodapé 7cm do mesmo material. Soltos, gretados, destacados ou desgaste excessivo que não por mau uso.				●				

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Laje de concreto com acabamento liso e Pintura para demarcação das vagas do estacionamento. Superfícies irregulares, falhas no caimento, nivelamento, ou manchas.	•							
Pintura para demarcação das vagas do estacionamento. Falhas na demarcação.			•					
Piso anti ruído. Superfícies irregulares, falhas no caimento ou nivelamento, pisos descolados.	•							
Piso anti ruído. Desempenho.								•
Parede / Teto								
Gesso liso desempenado na esp. de 4mm sobre bloco de concreto. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Aparência e acabamento.	•							
Gesso liso desempenado na esp. de 4mm sobre bloco de concreto. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.				•				
Peitoril em ardósia natural e Revestimento cerâmico assentados com argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre blocos de concreto. Trincados, quebrados, manchados, riscados, falhas no prumo.	•							
Peitoril em ardósia natural e Revestimento cerâmico assentados com argamassa usinada aditivada em dupla colagem sobre blocos de concreto. Soltos, gretados, destacados ou desgaste excessivo que não por mau uso.				•				
Chapisco projetado, textura rolada e grafiato com ótima resistência às intempéries, além de evitar a umidade. Sujeira ou descascados.	•							
Chapisco projetado, textura rolada e grafiato com ótima resistência às intempéries, além de evitar a umidade. Execução, aderência e vazamento.				•				

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Chapisco projetado, textura rolada e grafiato com ótima resistência às intempéries, além de evitar a umidade. Estanqueidade ou infiltrações decorrente do mau desempenho do revestimento.					●			
Pintura. Sujeira ou mau acabamento	●							
Pintura. Empolamento, descascamento, esfarelamento, deterioração de acabamento.				●				
Forro em placas de gesso acartonado, fixados com perfis metálicos. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Trincados, quebrados, manchados.	●							
Forro em placas de gesso acartonado, fixados com perfis metálicos. Pintura direto sobre gesso, em 2 demãos. Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação.				●				
Rejunte com 2mm aplicado nos revestimento em porcelanato e cerâmico. Aparência e acabamento	●							
Rejunte com 2mm aplicado nos revestimento em porcelanato e cerâmico. Falha de aderência.				●				
Cobertura								
Telhamento, calhas e rufos. Funcionamento				●				
Elementos especiais em madeira.								
Pergolado e Paineis para plantas trepadeiras. Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	●							
Pergolado e Paineis para plantas trepadeiras. Empenamento ou descolamento			●					
Elevadores								
Funcionamento.				●				
Equipamentos de combate a incêndio								
Central de alarme, sirene, acionadores e detectores. Funcionamento.				●				

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	Fabricante (*)
Equipamentos de segurança								
Extintores.								●
Placa de sinalização ABNT. Ausência, acabamento e aparência.	●							
Sistema de hidrante - Abrigos de hidrante, registros globo, esguicho, chave stroz, mangueira com 30m. Ausência, acabamento e aparência.	●							
Sistema de hidrante - Abrigos de hidrante, registros globo, esguicho, chave stroz, mangueira com 30m. Instalação.				●				
Equipamentos - Bombas (Recalque, Incêndio e Submersa)								
Equipamento danificado	●							
Instalação.			●					
Outros								
Mobiliário – Mesas, cadeira e bancos.	●							
Churrasqueira de tijolos maciços, revestida com cerâmica.	●							
Jardins – Vegetação interna e externa.	●							
Playground - Equipamentos e piso de borracha.	●							
Brinquedoteca – Brinquedos e Decoração.	●							
Equipamentos de Academia.	●							
Acessórios								
Geladeira, fogão e televisores.								●
Assento para bacia sanitária	●							
Barra de apoio cromada para PNE	●							

Descrição	No ato da entrega	3 Meses	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	4 Anos	Fabricante (*)
Portas especiais - Porta corta fogo PCF								
Acabamento e aparência.	●							
Fechaduras, molas e dobradiças – Ferrugem ou qualidade do material.		●						
Desempenho (somente das folhas)							●	

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

NOTA: no caso de cessão ou transferência da unidade os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.

Disposições gerais

- A construtora deverá fornecer o acesso ao Manual do Proprietário para todos os adquirentes das unidades autônomas;
- A construtora deverá entregar e fornecer ao síndico ou responsável pelo condomínio todas as características (ex. carga máxima, tensão etc.), informações, jogo de plantas (em arquivo eletrônico) e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- A construtora pode sugerir um modelo de programa de manutenção ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção da edificação, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037;
- A construtora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- A construtora deverá prestar, dentro do prazo legal, o serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições de garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo condomínio, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos, comprovantes de manutenções realizadas e manuais correspondentes;
- No caso do imóvel ser vendido, cedido, ou seja, exercido qualquer outro ato de transferência de propriedade e posse a um terceiro, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos, comprovantes de manutenções realizadas e manuais correspondentes;
- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora, quando necessário, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção¹;

- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas Brasileiras, Legislações e Normas de Concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- As características operacionais de cada componente da edificação deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue;
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual fornecida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

¹ A NBR 5674 Manutenção da Edificação não é fornecida pela SP CON. O síndico e ou administradora do condomínio deverão adquirir junto a ABNT ou entidade correspondente.



Perda de garantia

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para a edificação, considerando áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso informados no manual de uso e operação;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a norma ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de manutenção, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;
- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecargas nas instalações e na estrutura, informados neste manual;
- Caso os proprietários não permitam o acesso de profissional destacado pela construtora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam característica de desempenho equivalente ao original entregue pela construtora;

- Se, durante o prazo de vigência da garantia (consulte tabela de garantias) não for observado o que dispõe 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 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

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

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou mau uso.

Variações de Construção Admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

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

Desempenho da Edificação e das Unidades Autônomas

A edificação foi projetada e construída para apresentar desempenho, isto é, comportamento em uso, ao longo de sua vida útil, adequada às condições de uso previstas e para fazer frente às condições de exposição a que estará sujeita e que eram previsíveis à época do projeto, como chuvas, ventos, umidade do ar, temperaturas da cidade, poluição do ar, tipo de solo, ruídos externos.

Mudanças no entorno após a entrega do condomínio, tais como passagem de novas linhas de transporte público, ampliação viária, instalação de aeroportos, estádios, igrejas, construções vizinhas, mudanças climáticas, aumento da intensidade de tráfego e outros fatores novos e não previstos em projeto não são de responsabilidade da construtora.

Deveres do Consumidor

A construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e na sua ocorrência corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Responsabilidades

No momento da entrega de uma unidade habitacional, as responsabilidades precisam ser definidas entre construtora/ incorporadora, condomínio/ síndico e proprietários. As três partes envolvidas no momento da instauração do condomínio têm a incumbência de seguir as informações do Manual de Uso, Operação e Manutenção de Proprietário e de Áreas Comuns para garantir o bom funcionamento de todo o empreendimento.

Responsabilidades da construtora/ incorporadora:

- Fornecer o acesso ao manual de uso, operação e manutenção da edificação para o proprietário do imóvel que atende as normas técnicas.
- Se solicitado pelo síndico fornecer modelo ou sistema de programa de manutenção e sugestão ou modelo ou sistema de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037, caso .
- Disponibilizar características, informações, plantas e especificações de todas as áreas da construção.
- Prestar serviços de atendimento ao cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e garantia.
- Realizar serviço de assistência técnica dentro do legal estipulado (constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita e de mão de obra).
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas complementam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa.
- Informar as características operacionais de cada edifício que deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue.

Responsabilidades do condomínio/ síndico:

- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas das concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo.
- Cabe ao condomínio prover os recursos necessários para o programa de manutenção preventiva das áreas comuns e fazer cumprir com o que consta no manual de uso, operação e manutenção a ser elaborado pela construtora/incorporadora.
- O condomínio/ síndico pode delegar a gestão da manutenção da edificação à empresa ou profissional contratado.
- Ocorrendo alteração do responsável legal pela edificação, cabe ao mesmo transferir as orientações e documentos referentes aos cuidados do imóvel para seu substituto.

Responsabilidades da empresa que gerencia o sistema de manutenção da edificação (ou condomínio/ síndico):

- Atender à norma ABNT 5674:2012, às normas técnicas aplicáveis e ao Manual de uso, operação e manutenção da edificação.
- Assessorar o responsável pelo imóvel nas decisões relacionadas à manutenção da edificação, como o planejamento anual, podendo sugerir adaptação do sistema de manutenção.
- Providenciar e manter atualizados os documentos e registros da edificação e fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, como contratos, notas fiscais, garantias, certificados, etc.
- Implementar e realizar as verificações ou inspeções previstas no programa de manutenção preventiva.
- Elaborar as previsões orçamentárias para viabilizar o programa de manutenções predial.
- Supervisionar a realização dos serviços de acordo com as Normas Brasileiras, projetos e orientações do manual de uso, operação e manutenção da edificação que atenda à ABNT NBR 1437.
- Orçar os serviços de manutenção.
- Assessorar o proprietário ou o síndico na contratação de serviços de terceiros para a realização da manutenção da edificação.
- Implementar uma gestão do sistema dos serviços de manutenção, conforme norma ABNT 5674.
- Orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido no manual de uso, operação e manutenção da edificação.
- Orientar os usuários para situações emergenciais, em conformidade com o manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Responsabilidades do Proprietário:

- No caso de propriedade condominial, os condôminos respondem individualmente pela manutenção das partes autônomas, sendo encarregados de realizar manutenções do imóvel seguindo as orientações do Manual do Proprietário e são corresponsáveis pela manutenção do conjunto da edificação, de forma a atender ao Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela construtora ou incorporadora, sob pena de perda de garantia.
- Em caso de revenda, compete ao proprietário fornecer orientações, documentos e manuais sobre uso, manutenção e garantia do imóvel ao novo condômino.
- É de responsabilidade do proprietário a aprovação junto ao condomínio de possíveis modificações que queira realizar na sua unidade.

Responsabilidades Gerais:

- As características operacionais de cada edifício deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue.
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia.
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser por termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

Referências

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para mais esclarecimentos, consulte:

- Código Civil Brasileiro;
- Condomínio e Incorporação - Lei Federal 4.591/64;
- Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal 8.078/90;
- Manutenção de Edificação - NBR 5674/2012;
- Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção de edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos - NBR 14037/2014;
- Reformas em Edificações - NBR 16280/2015;
- Norma de Desempenho das Edificações - NBR 15575/2013.

Recomendações ao Usuário

- Leia atentamente as informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.
- Respeite as normas de uso indicadas pela construtora e pelos fornecedores.
- Conserve o imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes.



LEIA ATENTAMENTE
AS INFORMAÇÕES
SOBRE SEU IMÓVEL
NESTE MANUAL.

Periodicidade e Programa de Manutenção Preventiva

Uma vez entregue, o imóvel deve ser conservado de maneira que não perca suas características e condições de uso.

O proprietário deverá elaborar um **programa de manutenção preventiva**, para aumentar a durabilidade dos sistemas que envolvem a construção, auxiliar na criação de rotina de manutenções a serem realizadas e na rastreabilidade de execuções futuras, ou seja, documentar suas respectivas inspeções e manutenções através de registros conforme a ABNT NBR 5674.

É recomendável também a produção de **laudos de inspeção** de manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes, para serem anexados à documentação e registros da edificação.

As manutenções/ verificações poderão ser realizadas pelo proprietário, equipe de manutenção local, empresa capacitada ou empresa especializada.

Conserve o imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes, conforme tabelas indicadas nos itens de manutenção preventiva.

Solicitação de Assistência Técnica

Para solicitar assistência técnica na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (portas, esquadrias de alumínio, pisos e revestimentos, pedras naturais, aparelhos - (louças e metais), impermeabilização, pintura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, gás, forros e molduras, outras instalações) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

- 1 Entre no **site**: www.spcon.com.br, entre na aba **contato**, entre na aba **Sou Cliente – SAC**, preencha o formulário da forma mais completa e esclarecedora possível. Clique em **ENVIAR**. O envio deste e-mail é condição mínima necessária para o atendimento. **Não serão atendidas as solicitações verbais (via telefone, ou aplicativos - whatsapp).** **IMPORTANTE: Para manutenção futura de unidades ou áreas comuns, poderá ser exigido pela Construtora o : Aviso de Manutenção da Unidade, ou a Comunicação de Obras com ART ou RRT, além do laudo técnico.**
- 2 No recebimento do seu pedido, a SPCON, responderá em até 2 dias úteis. Caso sua solicitação não seja procedente, daremos um posicionamento em relação ao mesmo. Se procedente, iremos agendar uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.
- 3 No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, será realizada uma programação para a execução dos serviços.
- 4 Se na visita for constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado, inexistência de manutenção preventiva ou esteja fora do prazo de garantia, será cobrado o valor do deslocamento e da hora técnica do funcionário e será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo sob responsabilidade do morador. O proprietário ou morador se compromete a aceitar a vistoria com tempo de duração registrado. Serão cobradas sempre as horas inteiras e posteriormente, será emitido um boleto em seu nome para pagamento.
- 5 Nossos serviços serão executados em horário comercial, de segunda a sexta-feira das 8h00 as 17h00, e de acordo com o regulamento interno do condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela construtora.
- 6 Terminados os reparos, um e-mail será enviado para o proprietário ou responsável que acompanhou o serviço. Este será o aceite formal. Caso tenha novamente a necessidade de manutenção, por gentileza cadastrar uma nova solicitação em nosso site.

Glossário

Abrasivo – material duro, mecanicamente resistente, usado para retificação e usinagem mecânica, feito normalmente de um material cerâmico.

Amperagem – intensidade de uma corrente elétrica em amperes.

Unidade lindeira – edificação residencial que faz limite com a sua unidade habitacional.

Áreas molhadas - áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro com chuveiro, área de serviço e áreas descobertas).

Áreas molháveis - áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro sem chuveiro, lavabo, cozinha e sacada coberta). As áreas molháveis não são obrigatoriamente estanques à água.

Áreas secas - áreas onde, em condições normais de uso e exposição, a utilização direta de água (por exemplo, lavagem com mangueiras, baldes de água, etc.) não está prevista nem mesmo durante a operação de limpeza.

Assentamento – ação de colocar e ajustar tijolos, blocos, esquadrias, pisos, pastilhas e outros acabamentos.

Baguete – moldura simples usada em aplicações ornamentais, arremates, fixação de vidros etc.

Benjamim – plugue ou extensão com três ou mais tomadas em que se ligam três ou mais plugues de aparelhos elétricos.

Bitola – espessura de um cabo.

Braço da esquadria – acessório mantém a abertura da esquadria em determinado ângulo.

BTU - trata-se de uma unidade de potência: BTU (British Thermal Unit = Unidade Térmica Britânica (ou inglesa). Ela determina a potência de refrigeração do produto.

Caixilho – parte da esquadria que sustenta e garante os vidros de portas e janelas.

Consistência fluída – que corre fluentemente, como um líquido.

Crivo do chuveiro – componente em forma de “peneira” por onde passa a água do banho.

Diafragma da caixa acoplada – componente regulador da entrada de água localizado no interior da caixa acoplada.

Estanqueidade – o quanto está estanque (que não entra ou sai líquido ou gás).

Fachada - qualquer das faces externas de uma edificação. O termo geralmente é utilizado para designar a fachada da frente ou fachada principal, que se volta para a rua. A fachada lateral se volta para o lote ao lado, enquanto a fachada posterior se volta para os fundos do terreno.

Fecho hídrico - camada líquida que impede a passagem dos gases.

Fissuras - micro abertura superficial no concreto ou na alvenaria.

Freio da esquadria – dispositivo que controla a pressão de abertura da esquadria.

Gaxeta – junta de material compressível para ser colocada entre duas superfícies metálicas, a fim de vedar a junção contra vazamento de gases ou de líquidos.

Gretadas - fissura sobre a superfície esmaltada de cerâmicas, causada pela diferença de dilatação entre a massa cerâmica (chamada de base) e a camada cristalina da superfície, que protege o desenho (chamada de esmalte). Seu formato é geralmente circular, espiral ou como uma teia de aranha.

Guarnição – elemento que dá o acabamento final à colocação da esquadria em relação às paredes.

Mão-francesa – elemento estrutural inclinado que liga um componente em balanço à parede, suporte.

Mola aérea – elemento que provoca o fechamento automático da porta.

Pé-direito - distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar. Caso o teto ou o piso apresente diferentes níveis, considera-se a menor das distâncias.

Piso flutuante – piso que não é pregado ou colado no contrapiso.

PVB – (Polivinilbutino) película que adere uma lamina de vidro a outra.

PVC – (Policloreto de vinila) plástico composto de derivados do petróleo e cloreto de sódio.

Ramal – derivação de uma linha principal de energia elétrica, de canalização hidráulica, de esgoto, etc.

Registro de esfera – em forma de alavanca, é utilizado para vedar a passagem de gás rapidamente.

Registro de gaveta – fecha os abastecimentos de água das dependências para reparos nas redes de distribuições internas.

Registro de pressão – derivado do registro de gaveta, permite trabalhos com a tubulação em posições intermediárias de abertura e fechamento.

Rejuntamento - procedimento de aplicação de pós como cimento branco, cimento, serragem fina, ou granilhas apropriadas, especiais, misturadas em líquidos ou cola PVA, para calafetar cerâmicas e as juntas da alvenaria ou as frestas entre os materiais de acabamento.

Rufo – elemento utilizado para fazer a concordância da parede com o telhado, evitando infiltração de águas pluviais na construção.

Sanca – fechamento no teto utilizado para fins decorativos ou para abrigar instalações hidráulicas.

Soleira – parte inferior do vão da porta no piso. Também designa o arremate na mudança de acabamento de pisos (mantendo o mesmo nível).

Tento – faixa de mármore ou granito sobre a qual é instalado o box do banheiro.

Tubulação seca - tubulação ou caminho onde não passa nenhum tipo de sistema. É utilizado como infraestrutura para a instalação posterior de um sistema.

Anexos técnicos

Plantas, Vistas e Esquemas

Você encontrará acionando o seu QR Code, coldado em seu quadro elétrico os seguintes croquis da sua unidade:

- Planta de arquitetura da unidade;
- Planta das instalações elétricas;
- Plantas das instalações hidráulicas e gás;
- Esquema do quadro de distribuição elétrica;
- Plantas e vistas das instalações hidráulicas, gás, banheiro e sacada;

Observe atentamente as áreas hachuradas nas vistas e esquemas: **elas não devem ser perfuradas**, pois são limites de segurança das tubulações.



Atenção

Lembre-se de que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica, mostrada nos banheiros, na cozinha, etc., também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários, tomar todos os cuidados possíveis.

Antes de furar! Consultar as plantas e vistas e não ultrapassar a profundidade de **2 cm** dos furos, utilizando limitador de penetração das brocas.

Aviso de manutenção em unidade

Caro senhor síndico,

Eu, _____, habitante da unidade _____
CPF _____, venho, por meio deste, avisar sobre manutenção a ser realizada dentro de minha unidade.

O serviço a ser realizado no período de _____ a _____ é:

- () pisos com peso (sobrecarga) menor ou igual a 50kg/m²
- () pintura
- () colocação/manutenção de gesso
- () cuidados referentes a vazamento
- () colocação/troca de armários
- () implantação de parede de dry wall
- () troca de louças/peças já existentes na unidade
- () outros _____ (serviços que para serem executados não necessitem de ferramentas de impacto ou de quebra de pisos e paredes)

Reitero ainda por meio deste instrumento que não haverá nenhum outro tipo de intervenção na unidade, que não haverá quebra de paredes ou alteração da parte estrutural da edificação, e que não serão usadas ferramentas de impacto como marretas, marteletes, etc.

Atenciosamente,

(nome do morador com data)

Comunicação de obra

Caro senhor síndico,

Eu (nome completo) _____,
CPF _____, unidade ____ de acordo com a NBR 16.280/2014, venho por
meio desta comunicar que irei executar uma reforma na unidade em que resido. A
obra será acompanhada pelo especialista _____,
CPF _____ registrado no CREA/CAU com o número
_____ responsável também pelo RRT ou ART, que envio juntamente com
esse documento.

A obra será executada de acordo com o regulamento interno, observando horários
para circulação de funcionários da obra e barulho.

A reforma deve seguir o descrito abaixo (nesse campo deve-se incluir quais serão as
mudanças feitas, em quais cômodos da unidade, os materiais utilizados e os
instrumentos empregados): _____

_____, e obtendo a sua autorização deve começar no
dia _____ e terminar em ____ dias. Caso haja necessidade de alterações em prazos,
me comprometo em avisá-lo.

Lista de funcionários

Ainda em consonância com o que pede a NBR 16.280 seguem abaixo os nomes das
empresas e funcionários, com nome completo e número do RG, que entrarão no
condomínio:

Empresa A

Funcionário 1 _____

Funcionário 2 _____

Funcionário 3 _____

Empresa B

Funcionário 1 _____

Funcionário 2 _____

Funcionário 3 _____

ASSINATURA DO CONDÔMINO

DATA: ____/____/____



SP CON

www.spcon.com.br

SAC: (11) 4319-5000 . atendimento@spcon.com.br