



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

RESIDENCIAL PORTO RICO



1. APRESENTAÇÃO

Prezado Cliente:

É com imensa satisfação que a empresa **ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** vem lhe agradecer por nos deixar fazer parte da realização do sonho da casa própria.

Este documento **Manual do Proprietário**, foi desenvolvido para familiarizá-lo com seu imóvel, dando-lhe informações sobre o uso, conservação e manutenção preventiva do mesmo. Seu apartamento é o **101** do **Bloco 01** e Sua vaga de garagem é: **29**.

Colocamo-nos a sua disposição sempre que julgar necessário e estiver ao nosso alcance. Esperamos que nossos esforços tenham resultado em um produto de qualidade superior as suas expectativas

Cordialmente,



ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -ME

Relacionamento com clientes.

Telefones (66) 99604-2641

contato@annasil.com.br

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO.....	2
2.	MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	4
3.	CONCEITOS E DEFINIÇÕES.....	5
3.1	TERMO DE GARANTIA.....	5
3.2	TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL.....	5
3.3	MANUAL DO PROPRIETÁRIO.....	5
3.4	SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	6
3.5	DEFINIÇÕES.....	6
4.	TERMO DE GARANTIA.....	9
5.	USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.....	17
5.1	ESQUADRIAS DE VIDRO TEMPERADO.....	17
5.2	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	21
5.3	ESTRUTURAS/PAREDES.....	23
5.4	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA / LOUÇAS / METAIS.....	25
5.5	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/DESCRIÇÃO DO SISTEMA.....	32
5.6	INSTALAÇÕES DE ANTENA COLETIVA/ TELEFONE E INTERFONE.....	37
5.7	INSTALAÇÃO DE GÁS.....	38
5.8	ESQUADRIAS DE MADEIRA.....	39
5.9	REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE PVC OU DE GESSO.....	41
5.10	REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO.....	43
5.11	REJUNTES.....	45
5.12	PINTURA e VERNIZES (INTERNA E EXTERNA).....	46
6.	OPERAÇÃO DO IMÓVEL.....	48
7.	PLANTAS E VISTAS.....	53
8.	ANEXOS PLANTAS E VISTAS.....	41

Elaboração:
Lucas Fernandes da Gama

Aprovação:
André Rogério Alves de Souza

Revisão - Data:
04 - 13/04/2021

2. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Manutenção Preventiva é a manutenção efetuada em intervalos predeterminados, ou de acordo com critérios prescritos, destinada a **reduzir a probabilidade de falha** ou a degradação do funcionamento de um item. A tabela 01 mostra a periodicidade que as manutenções devem acontecer.

Tabela 01 - Periodicidade da manutenção preventiva

ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	
Dobradiça	Reapertar parafusos e lubrificar	A cada 3 meses	
Fechaduras	Reapertar parafuso e lubrificar	A cada 6 meses	
Esquadrias vidro temperado	Limpeza geral das esquadrias	A cada ano	
	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	A cada 3 meses	
	Reapertar parafusos aparentes dos fechos	A cada ano	
	Regulagem do freio	A cada ano	
	Inspeção visual e reconstituição da vedação de silicone	A cada ano	
Impermeabilização	Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias, buscando identificar a presença de infiltração.	A cada ano	
Estrutura / paredes	Repintar áreas privativas	A cada 2 anos	
	Repintar áreas comuns		
	Repintar fachadas da edificação		
Instalações Hidráulicas / Louças e metais	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada 6 meses	
	Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras do lavatório e registro de pressão	A cada ano	
	Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses	
	Limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses	
	Verificar gaxeta, anéis, o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera.	A cada 3 anos	
	Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano	
	Limpar a caixa de gordura e caixa de inspeção	A cada 6 meses	
	Limpar o reservatório	A cada 6 meses	
Limpar calhas, ralos e coletores de água pluviais	A cada 6 meses		
Instalação Elétrica	Quadro de distribuição de circuito	Reapertar todas as conexões	A cada ano
	Tomadas, interruptores e pontos de luz.	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste	A cada 2 anos
Esquadrias de madeira e ferro	Repintar	A cada 3 anos	
	Instalação visual e reconstituição da vedação de silicone	A cada ano	

Nota: Recomendamos a contratação de empresas especializadas ou profissionais habilitados para realizar a manutenção preventiva.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

3. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

3.1 TERMO DE GARANTIA

O termo de garantia, que consta no Item 4 deste manual foi elaborado considerando todos os materiais e sistema construtivos efetivamente empregados e nele constam os prazos de garantia a partir do **“Habite-se ou termo de Recebimento do imóvel”**, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Os prazos constantes do Termo de garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados, em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

3.2 TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

Por ocasião de entrega das chaves, será efetuada a vistoria da unidade, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas e se há vícios aparentes de construção. Caso se verifique vícios durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

3.3 MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Este manual do proprietário contém as indicações dos principais fornecedores e desenhos orientativos e tem como objetivo especificar a correta utilização e manutenção do seu imóvel de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitar danos decorrentes do mau uso, esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventivas adequadas.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comum do condomínio. Nos termos NBR5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns, **o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e corresponde pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.**

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

3.4 SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar assistência Técnica na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, impermeabilização, piso, azulejos, instalações elétricas, hidráulica e gás, esquadrias metálicas, madeira, ferragens etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

- a. Entre em contato com o Departamento de Atendimento ao cliente ou envie um e-mail; descreva sua solicitação da forma mais completa e esclarecedora possível. **Não serão atendidas as solicitações verbais via telefone.**
- b. No recebimento do seu pedido, agendaremos 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.
- c. No ato da visita, comprovada a existência dos defeitos e definidos os reparos a serem executados, faremos uma programação para a execução dos serviços.
- d. Se, ao contrário, na visita seja constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será cobrada a taxa de uma visita técnica e será registrada a parte da garantia, ficando o reparo e custo a cargo do morador.
- e. Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com 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.
- f. Terminados os reparos, nosso representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu “aceite” na própria solicitação ou em impresso apropriado.

3.5 DEFINIÇÕES

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

- a. Prazo de Garantia – Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados neste intervalo de tempo. Observação: como mencionado no Item 3.1, os prazos constantes do Termo de Garantia correspondem a prazos constantes do termo de garantia.

- b. Vida útil – período que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.
- c. Vícios Aparentes – São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento de imóvel.
- d. Vícios Ocultos – São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.
- e. Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo – São itens relacionados a solidez da edificação que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peça e componentes da estrutura tais como lajes, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções e arrimos.
- f. Auto de Conclusão (Habite-se) – Documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.
- g. Manutenção – Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo como padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.
- h. Manutenção Preventiva - nos termos de NBR 5674, compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviço constante e simples executados por profissionais habilitados, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referências solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.
- i. Manutenção Não Planejada – Nos termos da NBR 5674, caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízo pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.
 - j. Código do consumidor – É a lei 8078/90, que institui o código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.
 - k. Código Civil Brasileiro – É a lei 10406/10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, disposto, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. 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.
 - l. ABNT NBR 5674 – É a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.
 - m. Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964 – É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regradado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

4. TERMO DE GARANTIA

Os prazos de Garantia dos sistemas, elementos, componentes e instalações estão de acordo com o recomendado pela ABNT NBR 15575-1:2013 Tabela D.1 – Prazos de garantia e são apresentados a seguir na tabela 02, com validade a partir do **“Habite-se ou termo de recebimento do imóvel”**, sendo valido o que ocorrer primeiro.

Tabela 02 - Garantia dos Sistemas, elementos, componentes e instalações da edificação

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia recomendados			
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos				Segurança e estabilidade global Estanqueidade de fundações e contenções
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guarda-corpos, muros de divisa e telhados				Segurança e integridade
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Instalação Equipamentos			
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	Instalação Equipamentos			
Porta corta-fogo	Dobradiças e molas			Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas Tomadas/interruptores/ disjuntores/fios/cabos/eletrodutos/ caixas e quadros	Equipamentos		Instalação	
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente, tubos de queda de esgoto Instalações de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/louças/caixas de descarga/bancadas/metals sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ralos/tanques	Equipamentos		Instalação	
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Descolamento Fixação			
Esquadrias de alumínio e de PVC	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas		Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Funcionamento Acabamento			
Revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/ componentes de gesso para drywall		Fissuras	Estanqueidade de fachadas e pisos em áreas molhadas	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso		Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Estanqueidade de pisos em áreas molhadas	
Forros de gesso	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Pintura/verniz (interna/externa)		Empolamento, descascamento, esfrelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Aderência			
Vidros	Fixação			

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

As tabelas de garantias a seguir foram extraídas do Manual executado pelo Secovi-SP/Sinduscon/SP 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.

Sistema		Garantia
Equipamentos industrializados		
Instalações de interfone	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Moto bomba/ filtro (recirculadores de água)	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com instalações	01 ano
Automatização de portões	Desempenho com equipamento	Fabricante (*)
	Problema com instalação	01 ano
Sistema de combate à Incêndio	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Sauna	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Iluminação de emergência	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Sistemas de automação		
Telefonia / dados	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios.	01 ano
Instalações elétricas – tomadas/interruptores/disjuntores		
Material	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
Serviços	Problemas com a instalação	01 ano
Instalação elétrica – fios, cabos e tubulação.		
Material	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com instalação	01 ano
Instalação hidráulica – colunas de água fria e tubos de queda de esgoto		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
Instalação hidráulica – ramais		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problema com as instalações embutidas e vedação	01 ano

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Sistema		Garantia
Instalações hidráulicas – louça/ caixa de descarga/ bancadas		
Material	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas.	No ato da entrega
	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com a instalação	01 ano
Instalações hidráulicas – materiais/ sifões/ flexíveis/ válvulas/ ralos		
Material	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas.	No ato da entrega
	Desempenho do material	06 meses
Serviço	Problemas com a vedação	01ano
Instalação de gás		
Material	Desempenho do produto	Fabricante (*)
Serviço	Problemas na vedação das junções	01 ano
Impermeabilização		
	Sistema de impermeabilização	05 anos
Esquadrias de madeira - portas		
	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas.	No ato da entrega
	Empenamento ou descolamento	01 ano
Esquadrias de ferro – portões/ janelas/ guarda-corpo		
	Amassadas, riscadas ou manchadas.	No ato da entrega
	Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material	01 ano
Esquadrias de vidro temperado		
Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	Problemas com a instalação ou desempenho do material	02 anos
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
	Problemas com integridade do material	05 anos
Telhado – sistema de cobertura		
Estrutura, telhas e rufos	Instalação das calhas e rufos	01 ano
	Estanqueidade das telhas cerâmicas e de concreto	03 anos
	Integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio	05 anos
Ferragens das esquadrias		
	Maçanetas, fecho e articulação (itens sujeitos ao desgaste natural) amassada, riscada ou manchada.	No ato da entrega
	Acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)	01 ano
Sistema		Garantia
Moldura de Isopor		
	Pintura da moldura	01 ano
	Durabilidade da moldura	Fornecedor (*)
	Durabilidade da fixação	01 ano

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Piso de asfaltamento		
Revestimentos de paredes/ piso e teto		
Paredes e tetos internos	Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	01 ano
Paredes externas/ fachadas	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo das fachadas (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	03 anos
Argamassa/ gesso liso	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	05 anos
Azulejo/ cerâmica/ pastilha	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidade diferente	No ato da entrega
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado no piso	06 meses
	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebradas, trincadas, riscadas, ou falha no polimento (quando especificado)	No ato da entrega
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 meses
Rejuntamento	Falhas ou manchas	No ato da entrega
	Falhas na aderência	01 ano
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Superfícies irregulares	No ato da entrega
	Falhas no caimento ou nivelamento inadequado	06 meses
	Destacamento	02 anos
Sistema		Garantia
Forro		
PVC	Quebrados, trincados ou manchados.	No ato da entrega
	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 ano
Madeira	Lascados ou mal fixados	No ato da entrega
	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	01 ano
Pintura / verniz (interna/ externa)		
	Sujeira ou mau acabamento	No ato da entrega
	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano
Vidro		
	Quebrados, trincados ou riscados	No ato da entrega
	Má fixação	01 ano
Jardim		
	Vegetação	06 meses

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Playground		
	Desempenho dos equipamentos	Fabricante (*)
Piscina		
	Revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidades diferentes.	No ato da entrega
	Desempenho dos equipamentos	Fabricante (*)
	Problemas com instalação	01 ano
	Revestimento soltos, gretados ou desgaste excessivo que por mau uso.	02 anos
Solidez/ Segurança da edificação		
	Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções, arrimos estrutura metálica) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação.	05 anos
<p>(*) 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 entregue, ou 06 meses (o que for maior).</p>		
<p>Nota 1: nesta tabela contam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.</p> <p>Nota 2: no caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos, em função da 1º entrega.</p>		

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

DISPOSIÇÕES GERAIS

- Os prazos constantes no termo de garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. O prazo tem validade a partir do termo de recebimento.
- A construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário, bem como o esclarecimento para seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
- A construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos garantia o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no termo de Garantia.
- A construtora se obriga a prestar orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia, através do Departamento de Assistência Técnica.
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é corresponsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileira, no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de garantia.
- O síndico é responsável pela elaboração e execução do programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção de Edificação.
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregue os documentos e manuais correspondentes.
- No caso de alteração do síndico, ou responsável pelo gerenciamento do condomínio, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.

- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esse serviço não está enquadrado nas condições da garantia, será cobrada taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

PERDA DE GARANTIA

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Manual do Proprietário, o Manual das Áreas comuns e a NBR 5647 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito a manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não.
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou na área comum, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários.
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas (de acordo com a NBR 6120, em unidade residencial, devem ser respeitados os carregamentos referentes às pessoas, móveis e utensílios de 150kgf/m²).
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica.
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio.
- Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.
- No caso de unidades entregues durante o período da garantia:

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- a. Para os itens onde o prazo de garantia já expirou, aplica-se o Código de defesa do Consumidor (90 dias, para vícios aparentes e 180 dias para vícios ocultos).
- b. Para os itens onde o prazo de garantia ainda não expirou, prevalece o prazo final de garantia de vigência.

5. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Para que você possa utilizar o seu imóvel de forma correta, estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõe, contendo as informações e orientações a seguir:

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

5.1 ESQUADRIAS DE VIDRO TEMPERADO

O vidro temperado pode quebrar com o manuseio inadequado, em situações de:

- Impactos violentos na abertura ou fechamento da(s) porta(s);
- Esforços mecânicos excessivos;
- Contato do vidro com materiais rígidos, como: metal, mármore, azulejo, granito, etc.

Características das esquadrias:

- Não interferem nas áreas externas permitindo no caso de janelas, o uso de grades, telas, persianas ou cortinas;
- Oferecem a possibilidade de regulação da abertura das folhas propiciando maior conforto na aeração do ambiente;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Impactos violentos na abertura ou fechamento da(s) porta(s);
- Esforços mecânicos excessivos;
- Contato do vidro com materiais rígidos, como: metal, mármore, azulejo, granito etc.
- Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural;
- Possibilitar o contato visual com o exterior;
- Acessar as áreas externas e/ou internas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.

Cuidado de uso

- As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas;
- Os trilhos não devem ser forçados. Se necessário aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta à óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fita “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácido produto agressivo, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato.

- Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.

Manutenção Preventiva

- A limpeza das esquadrias como todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, nos períodos abaixo indicados.
- No mínimo, a cada 12 meses em zona urbana ou rural.
- No mínimo, a cada 3 meses em zona marítima ou industrial.
- Deve-se realizar a inspeção visual de vedação (silicone) e reconstrução dos mesmos caso necessário, a cada ano;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crosta de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do “borbulhamento” e vazamento de água para o interior do ambiente;
- Não usar em hipótese alguma detergentes contendo saponáceos, esponja de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Não usar produto ácido ou alcalino, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plástico ou borracha, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivos, reduzindo em muito a vida do acabamento do alumínio;
- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro metal protetor contra infiltração;
- Não remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorra respingo de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados as esquadrias, pois em sua composição poder haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

Manutenção das esquadrias

As esquadrias possuem laudos comprobatórios de ensaios de atendimento as normas, realizados pelo Laboratório Falcão Bauer Centro Tecnológico de Controle da Qualidade.

- As esquadrias modernas são fabricadas com acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, não necessitam qualquer tipo de lubrificação uma vez que suas partes móveis, eixo e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, autolubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano;
- Inspeção visual da vedação (silicone) e reconstituição do mesmo.

Perda de garantia

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

5.2 IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição do sistema

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

Componentes do sistema

Existem vários tipos de materiais empregados no serviço de impermeabilização, tais como asfálticos, argamassas poliméricas, resinas acrílicas termoplásticas, membranas acrílicas etc.

Cuidados de uso

- Utilizar “lavagem a seco” para o piso dos subsolos (quando houver). As lavagens com mangueira devem ser evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxe a água para o ralo.
- Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou dreno de escoamento;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Nas jardineiras manter o nível de terra no mínimo com 15 cm abaixo da borda para evitar infiltrações indesejáveis;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação e outros equipamentos sobre lajes impermeabilizantes através da utilização de buchas, parafuso ou chumbadores. Sugerimos a utilização de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem removê-la ou danificá-la. Não fixar pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos das platibandas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas;
- Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, deve-se solicitar a presença de uma empresa especializada em impermeabilização;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas tais como picaretam, enxadões etc. nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, de modo a evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Não permitir que se introduzam objetos de nenhuma espécie nas juntas de dilatação.

Manutenção preventiva

- Inspecionar anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças, sanitárias, pois através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;
- Inspecionar anualmente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Perda de Garantia

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danificação da camada impermeabilizante devido à instalação de equipamento ou reformas em geral;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios;
- Se não tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias;

5.3 ESTRUTURAS/PAREDES

A estrutura de edificação é composta por blocos de concreto, os quais além de divisão dos ambientes, sustentam a estrutura da edificação.

Laje

Elementos estruturais planos que recebem as ações diretas das cargas (pisos, alvenarias, moveis etc.). Os carregamentos são aplicados ao longo de sua superfície. As lajes foram calculadas para suportar uma sobrecarga adequada ao uso residencial (150 kgf./m²). Isso permite que você usufrua normalmente do seu imóvel sem se preocupar. Para não correr nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam coisas muito pesadas.

Prazos de garantia

- Defeitos que comprometem a solidez ou segurança da edificação – 5anos.
- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro – 1ano
- Fissuras que possam vir a gerar infiltração – 3 anos.

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

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Cuidados de uso

- NÃO sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização prevista no projeto (150 kgf./m²), pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer as estruturas. Deverá ser dada atenção especial ao peso de arquivos, cofres e outros objetos que ultrapassem esse limite;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água ou gás, nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafuso com buchas especiais;
- NÃO instalar redes de balanço nas paredes;
- NÃO utilizar os muros externos como estruturas de apoio para ampliação da casa.

Manutenção Preventiva

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água;
- Tanto as áreas internas (unidade privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação devem ser pintadas a cada três anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

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

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Perda de garantia

- Se forem alteradas quaisquer paredes estruturais com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;
- No caso de NÃO ser realizada a repintura da fachada a cada três anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

5.4 INSTALAÇÃO HIDRÁULICA / LOUÇAS / METAIS

A instalação hidráulica é constituída pelas seguintes partes:

Água:

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

Esgoto:

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;
- Prumadas coletivas principais de esgoto: por onde escoam para as saídas do condomínio.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Águas pluviais:

- Prumadas de água pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletada nas coberturas, ralos das sacadas, quintais etc. (conforme empreendimento), para as saídas do condomínio.

Ralos:

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

Registros:

- Registro de pressão: válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulação da vazão de água ou fechamento;
- Registro de gaveta: válvulas de fecho a instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Prazo de Garantia

Materiais:

Tubos/ Conexões/Louças/ Registros/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas

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

Serviços:

Colunas de Água Fria/Tubos de Queda de Esgoto

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

Coletores

Problemas com instalação – 1 ano.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Ramais

Problemas com as instalações embutidas e vedação – 1 ano

Louça/ Caixa de Descarga

Instalação e funcionamento – 1 ano

Torneiras/ Registros/ Sifões/ Flexíveis/ Válvulas

Funcionamento e vedação – 1 ano

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação;
- Danos sofridos pelo produto em consequência de quebra acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erro de especificação;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produto químico, solvente, abrasivo do tipo saponáceo, palha de aço e esponja dupla face).

Cuidados de uso

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folha de papel, cotonetes, fio dental, cabelos etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios; jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba da pia de cozinha;
- Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidado especial com crianças;
- Nas máquinas de lavar e tanques deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinha e áreas de serviço sem utilização por longos períodos, podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação;
- Não aperte em demasia os registros e torneiras. Ao instalar filtros, torneiras etc., Não atarraxe-os com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamento;
- Não permitir sobrecarga de louça sobre a bancada;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra da peça ou bancada;
- O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louça e cubas de aço inox em pias, com água e sabão e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel.

Manutenção Preventiva

- Limpe periodicamente (a cada 6 meses) os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água afim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente (a cada 6 meses) os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente (a cada 6 meses);

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registro de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos (a cada ano);
- Verifique gaxeta, anéis, o´ring e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento (a cada ano).

Sugestões de Manutenção

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

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. 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 o sifão, nele ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento, mas não se esqueça de colocar um balde embaixo da pia, pois a água pode cair no chão;
- Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
- Recoloque o sifão. Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr a água em abundância para limpar bem.

Como consertar a torneira que está vazando

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

Como desentupir o chuveiro

- Desrosqueie a capa protetora do crivo;
- Retire a proteção metálica (quando houver);
- Retire o plástico ou borracha preta;
- Com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária

Regulagem

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
- Com ajuda de um alicate, rosqueie a boia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permitir que a água transborde pelo ladrão.

Substituição

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
- Desrosqueie a boia;
- Leve-a em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Com a nova boia em mãos encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Perda de garantia

- Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados por impacto ou perfuração em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas);
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- Se for constatada entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorvente higiênicos, folhas de papel, cotonete, cabelos etc.
- Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se constatada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada dos metais sanitários;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasionam mau funcionamento do produto;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

5.5 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/DESCRIÇÃO DO SISTEMA

Cada unidade residencial possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas/pontos especiais de energia, para ligação do chuveiro elétrico;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Quadro elétrico de proteção, para controlar as sobrecargas dos circuitos;
- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito

É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada.

Quadro Elétrico

Cada unidade residencial possui um quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntor que protegem todos os circuitos do imóvel. Este quadro é projetado e rigorosamente executado, dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidade diferente.

Prazo de Garantia

- Desempenho dos materiais e isolamento térmico – Especificado pelo fabricante;
- Espelhos danificados ou mal colocados – vistoria de entrega;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Problemas com a instalação – 1 ano;

Cuidado de uso

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselho de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar todos os disjuntores;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtro de linha etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone etc.);
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolando tomadas e plugs a serem empregados;
- Não produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois sobrecargas podem provocar superaquecimento da fiação e conseqüentemente, riscos de incêndio e danos às instalações e aparelhos;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;

- Em caso de incêndio desligue os disjuntores do quadro de distribuição;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar os disjuntores no quadro de distribuição ou no quadro de medição (conforme característica do empreendimento);
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano;
- Caso o disjuntor desarme, basta acionar a sua chave para armá-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando curto-circuito ou sobrecarga.

Nota: Verifique a carga máxima para chuveiro identificada na planta de elétrica.

Manutenção Preventiva

- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntor desligado);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto-circuito, choque etc.;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligue os disjuntores correspondentes;
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada ano todas as conexões do quadro de disjuntores;
- Reapertar a cada dois anos todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo suas peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores e pontos de luz).

Sugestões de manutenção

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

Parte da instalação não funciona:

Verificar o quadro de disjunção se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo, e se este voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

- O disjuntor está com defeito e será necessária sua substituição;
- Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.

Eventualmente pode ocorrer a “falta de uma fase” no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

Superaquecimento do quadro de distribuição:

Verificar se existem conexões frouxas e realizar ajuste, e se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno ao disjuntor ou sobrecarga devendo o mesmo ser substituído por profissional legalmente habilitado.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Os disjuntores do Quadro Elétrico estão desarmando com frequência:

Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolve o problema.

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

O disjuntor geral está desarmando:

Pode existir falta de isolamento da enfição, provocando aparecimento de correntes para a terra. Neste caso deve ser identificado qual circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolamento com falha.

Choques elétricos:

Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

- Desligar disjuntor de proteção deste circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foram danificados e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo por outro de mesmas características elétricas.

Chuveiro elétrico não esquentava a água:

- Para o chuveiro elétrico, possui um disjuntor de 25 amperes, cuja fiação é de 4 mm, sendo assim, é de suma importância ao adquirir o chuveiro ler atentamente as orientações de fiação e disjuntores;
- Os chuveiros são 22 Watts.
- Verificar se o disjuntor de proteção no quadro de distribuição está desarmado. Caso esteja religá-lo;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima de resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substituí-la.

Perda de garantia

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

5.6 INSTALAÇÕES DE ANTENA COLETIVA/ TELEFONE E INTERFONE

Telefone

Toda a rede telefônica, correspondente a tubulação, fiação e instalação das tomadas foram projetadas e executadas dentro dos padrões e critérios preconizados pelas normas vigentes. Após vistoria e aprovação da rede telefônica. A sua unidade já se encontra pronta para a ligação de uma linha telefônica. Identifique os pontos de tomada para o seu imóvel. Procedimento iniciais: para proceder a ligação do telefone, basta que, possuindo ou após a locação de uma assinatura, você entre em contato com a concessionária e solicite sua instalação. Após a ligação da linha telefônica, verifique se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Todas as tomadas de telefone e elétrica são previamente testadas.

Conselhos úteis:

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Ao conectar aparelhos e acessórios na sua rede telefônica, utilizar sempre componentes homologados pela concessionária.

Prazo de garantia

A instalação de telefones e interfonos, prumadas, cabos e fios, exceto equipamento têm garantia de três anos.

Cuidados no uso e manutenção preventiva

Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos.

Perda de garantia

Qualquer tipo de alterações nos pontos de telefone e interfone.

5.7 INSTALAÇÃO DE GÁS

Prazo de garantia

- Material – especificado pelo fabricante.
- Funcionamento das instalações embutidas, exceto equipamentos e dispositivos de manobra – 3 anos.

Cuidado do uso

- Os ambientes onde se situam aparelhos à gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás.
- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e as torneiras fechadas;
- Nunca teste ou procure vazamento num equipamento de tubulação de gás utilizando isqueiros ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão ou sabonete;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Não utilizar o local como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações (tubulações) aparentes.
- Se sentir cheiro de gás, NÃO acenda as luzes nem risque fósforos e ventile o ambiente com abertura de portas e janelas;
- Leia com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, e trocar quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados.

Manutenção preventiva

- Para os equipamentos, de acordo com as recomendações dos fabricantes.

Perda de garantia

- Se for verificada instalação inadequada de equipamentos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

5.8 ESQUADRIAS DE MADEIRA

Compreendem o conjunto de portas e janelas de madeira com seguinte finalidade:

- Acessar áreas externas ou internas;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.

Características de algumas das esquadrias: Portas internas e externas

- Propiciam uma privacidade e conforto acústico quando mantidas fechadas;
- Decorativas podendo ser pintadas, envernizadas ou enceradas;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Sua instalação é feita com massa de areia e cimento ou espuma expansiva nos vãos entre a parede e o batente de madeira, as guarnições são fixadas por pregos sem cabeça;
- No caso de esquadrias de madeira envernizadas ou enceradas, por serem um produto natural, estão sujeitas a apresentarem diferenças de tonalidades em suas peças.

As portas possuem laudos de conformidade de produto de acordo com a ISO 9001:2015, juntamente com laudos técnicos de dimensões e tolerâncias; propriedades físico-mecânicas e ensaios físico-mecânicos que comprovam a conformidade dos produtos.

Nota: Laudos comprobatórios de ensaios arquivados em pasta física do Splendore Residencial, das quais estarão disponíveis de acordo com a validade da garantia.

Prazo de garantia

- Lascadas, trincadas, riscadas, ou manchadas – no ato da entrega

Cuidados de Uso

- Os trincos ou cremonas não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Não arrastar objetos através dos vãos de portas maiores que o previsto podendo danificar seriamente as esquadrias;
- Providenciar batedores de porta afim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- Manter as portas permanentemente fechadas, evitando assim o seu empenamento ou danos devidos às rajadas de vento;
- A limpeza das esquadrias como um todo, deve ser feita com um pano umedecido e logo após um pano seco. Tomando o cuidado de retirar o excesso de pó antes com um espanador ou esponja;
- NÃO usar em hipótese alguma, detergente contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou qualquer outro material.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Manutenção Preventiva

- Nos casos de esquadrias pintadas proceder uma repintura a cada três anos;
- No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento anual com verniz e, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz nas mesmas;
- No caso das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de dois em dois anos.
- Perda de garantia
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se for feito corte de encabeçamento (reforço da folha) da porta;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

5.9 REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE PVC OU DE GESSO

Revestimento em Argamassa/ Gesso

- São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação/ estruturais servindo de base para receber outros acabamentos ou pinturas. Auxiliam na proteção dos elementos de vedação e estruturais contra a ação direta de agentes agressivos.

Forro de Gesso

- Acabamento utilizado como elemento decorativo ou servindo para ocultar tubulações, peças estruturais etc.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Prazo de garantia

Paredes e Tetos internos

- Fissura perceptível a uma distância superior a 1(um) metro – 2 anos.

Paredes externas

- Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada, (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração) – 3 anos.

Forros

- Quebrados, trincados ou manchados – No ato da entrega;
- Fissura por acomodação dos elementos estruturais e de vedação – 2 anos.

Cuidado de uso

- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilize parafuso com buchas apropriadas ao revestimento. Não utilizar pregos para não danificar o acabamento;
- No caso de forro de gesso, não fixar suporte para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos com água e produto abrasivos;
- 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 nos tetos de banheiro e cozinha. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armário, atrás de cozinhas etc.), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecido).

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Manutenção Preventiva

- Repintar os tetos dos banheiros anualmente (No caso de forro de gesso);
- Repintar as paredes e tetos das áreas secas a cada 3 anos.

Perda de garantia

- Quebrar ou trincar (por impacto)
- Uso de pregos na fixação de quadros etc.;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- Se não forem tomados os cuidados de uso e não for feita a manutenção preventiva necessária.

5.10 REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

Azulejo/ cerâmica

Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como cozinha, banheiro, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitando também a limpeza e tornando o ambiente mais higiênico, além de possuir uma função decorativa. Podem ser classificados por vários critérios, entre eles o desgaste da superfície esmaltada (PEI), dureza e outros.

Prazo de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidade diferente – **No ato da entrega;**
- Falha no caimento do Box ou nivelamento inadequado – **No ato da entrega;**
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso – 2 anos.

Cuidado de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalação para evitar perfuração em tubulações e camadas impermeabilizantes;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente perfuração com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produto químico corrosivos tais como: cloro líquido, soda caustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos podem causar problemas de ataques químicos nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com encontro de paredes e tetos de gesso;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassoura de piaçava ou escova com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento e causar infiltração no pavimento inferior, sendo que o rejuntamento garante a estanqueidade;
- Evitar bater com peças pontiagudas que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados, não arrastá-los sobre o piso a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada;
- Não raspar com espátula metálica, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Não utilizar palha de aço na limpeza de cerâmica;
- Na área da cozinha limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo “limpa forno”.

Manutenção Preventiva

- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejunte;
- Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

Perda de Garantia

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

Nota: Laudos comprobatórios de ensaios arquivados em pasta física do Splendore Residencial, das quais estarão disponíveis de acordo com a validade da garantia

5.11 REJUNTES

Descrição do Sistema

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

Prazo de garantia

- Falhas ou manchas no rejuntamento de material cerâmico – **no ato da entrega;**
- Falha na aderência – 1 ano.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Cuidados de Uso

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda caustica, bem como escovas e produtos concentrado em amoníaco que atacam não só o rejunte como também o esmalte da cerâmica;
- Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;
- A limpeza e lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponja com cerdas macias.

Manutenção Preventiva

- Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada ano. No caso de rejuntamento com mastique, a cada 2 anos. Isto é importante para evitar o surgimento de machas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas)
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do Box do chuveiro para evitar infiltração de água, uma vez que o rejuntamento garante sua estanqueidade;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

Perda de garantia

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

5.12 PINTURA e VERNIZES (INTERNA E EXTERNA)

Tem por finalidade o acabamento do produto proporcionando:

- Uniformidade da superfície;
- Proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira etc.;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Conforto e beleza pela utilização de cores.

Prazo de garantia

- Sujeira ou mau acabamento – No ato da entrega;
- Verniz em superfície de madeira externa – 6 meses;
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento – 1 ano.

Cuidados de uso

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

Manutenção preventiva

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externa (fachadas, muros etc.), devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, perda de brilho, descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Perda de garantia

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

6. OPERAÇÃO DO IMÓVEL

Elaboramos algumas sugestões com a finalidade de orientá-lo na implantação de seu imóvel, bem como aspectos das áreas comuns.

Segurança Patrimonial

- Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgão oficiais e das concessionárias;
- Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades partes e objetos comuns;
- Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins a que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Garanta a utilização adequada dos equipamentos para os fins a que foram projetados.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Pedido de ligação Individual

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

Relação de telefones das concessionárias

SINOP

ENERGISA (Energia Elétrica) Contato - 0800 64 64 196

SAAES (Água e Esgoto) Contato - 0800 647 6060

Modificações e Reformas no Imóvel

ATENÇÃO

Caso sejam executadas reformas no seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

- O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à Legislação Brasileira de Norma Técnicas. A construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam Perda de garantia;
- Alteração das características originais pode afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico etc., portanto, devem ser feitas sobre orientação de profissionais/ empresas especializadas para tal fim. O condomínio deve ser comunicado antecipadamente;
- As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em Assembleia de Condomínio, conforme especificado na convenção de condomínio;
- Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas.

Decoração

- No momento da decoração verifique as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de Arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

respeito à aquisição de mobília e /ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;

- A colocação de telas e grades nas janelas ou envidraçamento da varanda deverá respeitar o estabelecimento na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio;
- Não encoste o fundo do armário nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação; sendo aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;
- Nos armários, nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteira, papelreira, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:
 - ✓ Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado no capítulo - plantas e vistas constantes neste manual.
 - ✓ Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores, utilize furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso. Não utilize pregos.
 - ✓ Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impacto, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamento.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

- ✓ Na instalação da tela de proteção nas janelas, deve-se tomar o cuidado para que seja feita a vedação das buchas e parafusos para evitar infiltrações.

Serviço de manutenção e transporte de moveis

Por ocasião da mudança para sua residência é aconselhável que se faça um planejamento, tomando-se algumas precauções:

- Providencie a limpeza do imóvel vazio antes da mudança;
- Comunique o síndico à data de sua mudança com antecedência;
- No dia da mudança, encarregue alguém de orientar os transportadores para colocarem os moveis onde foram planejados,
- Prever a forma de transporte dos móveis levando-se em consideração as dimensões das escadas, rampas e os vãos livres das portas.

Aquisição e instalação de equipamentos

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

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

Situação de emergência

Vazamento em tubulações de gás

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, feche imediatamente os respectivos registros. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as portas e janelas. Não utilize nenhum equipamento elétrico ou acione qualquer interruptor. Caso perdue o vazamento, solicitar ao zelador/gerente predial o fechamento da rede de abastecimento. Acionar imediatamente a concessionária competente, ou fornecedor dos equipamentos ou Corpo de Bombeiros.

Vazamento em tubulações hidráulicas

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perdue o vazamento, fechar o ramal abastecedor da sua unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

Entupimento em tubulações de esgoto e água pluviais

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e água pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

Curto-circuito em instalações elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro elétrico) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamado imediatamente um profissional habilitado. No caso de curto-circuito em equipamento ou aparelhos, procurar desarmar manualmente o disjuntor correspondente.

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

7. PLANTAS E VISTAS

As vistas complementam as informações nas paredes que contêm tubulações hidráulicas. As medidas das distancias dos encanamentos foram obtidas após as conclusões dos revestimentos, através dos projetos executivos: portanto são valores aproximados.

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

Lembre-se que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica mostrada no banheiro também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários tomar todos os cuidados possíveis.

- **Planta Arquitetônica**
- **Planta Elétrica**
- **Esquema Hidráulico**

Elaboração: Lucas Fernandes da Gama	Aprovação: André Rogério Alves de Souza	Revisão - Data: 04 - 13/04/2021
---	---	---

8. ANEXOS PLANTAS E VISTAS

Elaboração:
Lucas Fernandes da Gama

Aprovação:
André Rogério Alves de Souza

Revisão - Data:
04 - 13/04/2021