

SERRA DOURADA
RESIDENCIAL

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



2022

www.annasil.com

APRESENTAÇÃO

Prezado **EDMILSON GUIMARAES DOS SANTOS**.

É com muito orgulho e satisfação que a equipe ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA queremos lhe agradecer por nos deixar fazer parte da realização do sonho da casa própria com o nosso empreendimento, o **SERRA DOURADA RESIDENCIAL**.

Este documento foi desenvolvido para familiarizá-lo com seu imóvel, dando-lhe informações sobre o uso, conservação e manutenção preventiva do mesmo. **Seu apartamento é o 509 e sua vaga de garagem é a 54.**

Nos colocamos à sua disposição sempre que julgar necessário e estiver ao nosso alcance. Esperamos que nossos esforços tenham resultado em um produto de qualidade superior às suas expectativas.

Sentimo-nos honrados em tê-lo como nosso cliente. Desejamos felicidades neste novo imóvel!

Cordialmente,

André Rogério Alves de Souza
ANNASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Relacionamento com clientes.
Telefones (66) 99604-2641 / contato@annasil.com.br



SUMARIO

1.	CONCEITOS E DEFINIÇÕES	4
2.	DIREITOS E DEVERES	6
3.	PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA.....	7
4.	TERMO DE GARANTIA	8
5.	DESCRIÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL	16
5.1	Esquadrias de vidro temperado	16
5.2	Impermeabilização	19
5.3	Estrutura e Paredes	20
5.4	Instalações hidrossanitárias.....	21
5.5	Instalações elétrica	25
5.6	Instalação de antena coletiva / telefone/ internet / interfone	29
5.7	Instalações de gás	30
5.8	Esquadrias de madeira	31
5.9	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso	32
5.10	Revestimento cerâmico interno.....	33
5.11	Rejuntas	34
5.12	Pinturas e Vernizes	35
5.13	Elevador.....	36
5.14	Esquadrias metálicas.....	37
6.	OPERAÇÃO DO IMÓVEL.....	37
7.	MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL	38
8.	TRANSPORTE DE MOVEIS E OUTROS OBJETOS DE GRANDES DIMENSÕES	39
9.	SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA	40
10.	ESPAÇO GOURMET E ACADEMIA.....	41
11.	GARAGENS	41
12.	PLANTA E VISTAS.....	41
13.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	43

1. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

a. Termo de Garantia

O termo de garantia, que consta no Item 4 deste manual, foi elaborado considerando todos os materiais e sistema construtivos que foram empregados. 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 correspondem aos prazos totais de garantia, estes 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.

b. Termo de vistoria do imóvel

Na ocasião da 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 defeitos durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

c. Manual do proprietário

O manual do proprietário contém as indicações dos principais fornecedores, desenhos e orientações com o objetivo especificar, de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, a correta utilização e manutenção do seu imóvel, a fim de evitar danos decorrentes do mau uso e 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 comuns do condomínio. Nos termos NBR 5674, 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.**

d. 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.

e. Vícios aparentes

São aquelas imperfeições de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento de imóvel.

f. Vícios ocultos

São aquelas imperfeições não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

g. Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e do solo

São itens relacionados a solidez da edificação que possam comprometer a sua segurança. Nele são incluídos peças e componentes da estrutura tais como lajes, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

h. 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.

i. 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 com 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.

j. Manutenção preventiva

Nos termos de NBR 5674, a manutenção preventiva compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços de reparo constantes e simples executados por profissionais habilitados.

k. Manutenção planejada

Segunda a NBR 5674, a manutenção planejada é organizada antecipadamente, tendo por referências solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

l. Manutenção não planejada

De acordo com a NBR 5674, a manutenção não planejada caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, que são atividades que exigem a intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízo pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

m. Lei 8078, de setembro de 1990

É a lei que institui o código de Proteção e Defesa do Consumidor, onde é melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

n. Lei 10406, de janeiro de 2002

É Código Civil Brasileiro, 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.

o. NBR 5674

É a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

p. Lei 4591, 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.

2. DIREITOS E DEVERES

a. Síndico

O síndico é o responsável pela gestão do edifício. Geralmente esse designado é eleito pela assembleia geral dos condôminos, sendo o responsável direto do condomínio, com funções de manter o equilíbrio financeiro, ordem, disciplina, segurança e limpeza do edifício.

De acordo com o art. 1.348 da Lei N^a 10.406, de Janeiro de 2002, compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.

Tendo em vista essas atribuições, na tabela 01 está descrito o programa de manutenções preventivas e corretivas das áreas comuns, sendo este de responsabilidade administrativa do Síndico do condomínio.

b. Condômino ou proprietário

No art. 1.335 da Lei n^o 10.406, de 10 de janeiro de 2002, são apresentados os direitos do condômino, sendo eles: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Com relações aos deveres, o art. 1.336, da mesma lei, os descrevem como sendo: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei n^o 10.931, de 2004) II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das

partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

3. PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

As manutenções preventivas são intervenções efetuadas em intervalos predeterminados, ou de acordo com critérios prescritos, destinada a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação do funcionamento de um item. Na tabela 01, será apresentado o programa de manutenção preventiva do condomínio SERRA DOURADA RESIDENCIAL.

Tabela 1 - Programa de 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, caso necessário, reconstituição da vedação de silicone.	A cada ano
Impermeabilização	Inspeção visual e, caso necessário, reconstituição dos rejuntamentos de pisos, revestimentos, ralos e peças sanitárias.	A cada 6 meses
Estrutura / paredes	Repintar áreas privativas.	A cada 2 anos
	Repintar áreas comuns.	
	Pintar fachadas da edificação.	
Instalações Hidráulicas / Louças e metais	Verificar e, caso necessário, trocar os 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
	Verificar e, caso necessário, reconstituir a vedação com fita veda rosca, nas conexões como torneiras e engates flexíveis.	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
Instalações Elétricas	Reapertar todas as conexões do quadro de distribuição.	A cada ano
	Reapertar todas as conexões das tomadas interruptores e pontos de luz.	A cada 2 anos
	Inspeção visual e, caso necessário, substituição dos contatos elétricos	A cada ano

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 de 2013 – NORMA DE DESEMPENHO DA EDIFICAÇÃO.

Nota:

Quaisquer solicitações de acionamento de garantia devem ser feitas através do e-mail assistenciaannasil@gmail.com, enviando fotos e a descrição do problema. Não serão consideradas solicitações feitas por outros meios de contato.

a. 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 de garantia, o serviço de assistência técnica e reparo, sem ônus, aos 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 que deve ser contatado através do e-mail assistenciaannasil@gmail.com.

- 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 e no Manual do Proprietário, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- O síndico é responsável pela administração 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, e entregar 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 garantia das áreas comuns, ao seu substituto, e entregar os documentos e manuais correspondentes.
- No caso de ser constatado que o problema foi gerado pelo mau desempenho de um material, a construtora disponibilizar a nota fiscal de compra dos produtos e ficara a cargo do condômino acionar a assistência técnica com o fabricante.
- 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.

b. Perda de garantia

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe no Manual do Proprietário, no Manual das Áreas comuns e a NBR 5647 – 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, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se for executada reforma ou descaracterização 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 executado o Programa de Manutenção Preventiva descrito no item 3 e na NBR 5674 – Manutenção da Edificação.
- No caso de unidades entregues durante o período da garantia:
 - 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).
 - Para os itens onde o prazo de garantia ainda não expirou, prevalece o prazo final de garantia de vigência.

c. Prazos de garantia

Na Tabela 2, são apresentados os prazos de garantia globais, com validade a partir do “Habite-se ou termo de recebimento do imóvel”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

Nota:

Quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, mofos, manchas e sujidades na pintura das paredes, lascas e trincas em vidros, trincas em conexões e aparelhos hidrossanitários, riscos e lascas em portas e portais, trincas em revestimentos e pisos, integridade dos pontos de iluminação e de tomadas, devem ser explicitadas no momento da vistoria de entrega. Não serão consideradas solicitações que envolvam esses tipos de falhas feitas em momentos posteriores a vistoria de entrega, por não poder se garantir o estado que foi entregue ao proprietário.

Tabela 2 - Prazos de garantias globais

Sistemas, elementos, componentes e instalações	Prazos de garantia			
	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,				Segurança e integridade

guarda-corpos, muros de divisa e de telhados				
Equipamentos industrializados (aquecedores de passagem ou acumulação, motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores, equipamento de academia e outros) Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	Conforme a disposição dos fabricantes			
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 Instalação de gás - colunas de gás				Integridade e estanqueidade
Instalações hidráulicas e gás coletores/ramais/ louças/caixas de descarga/bancadas/ metais sanitários/sifões/ ligações flexíveis/	Equipamentos		Instalação	

válvulas/registros/ ralos/tanques				
Impermeabilização				Estanqueidade
Esquadrias de madeira	Empenamento Deslocamento 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, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento		

Na Tabela 3 são apresentados os prazos de garantias específicos de cada sistema.

Tabela 3 - Prazo de garantias específicos

Sistema	Garantia
---------	----------

Equipamentos industrializados		
Equipamentos da academia	Desempenho do equipamento	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
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 ao Incêndio	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	Espelhos danificados ou mal colocados	No ato da entrega
	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Fios, cabos e tubulação	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
	Problemas com instalação	01 ano
Instalações hidrossanitários		
Colunas de água fria e tubos de queda de esgoto	Desempenho do material	Fabricante (*)
	Quebradas ou trincadas	No ato da entrega
	Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
Ramais	Desempenho do material	Fabricante (*)
	Quebradas ou trincadas	No ato da entrega
	Problema com as instalações embutidas e vedação	01 ano
Louça/ caixa de descarga/ bancadas	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas.	No ato da entrega
	Desempenho do material	Fabricante (*)
	Problemas com a instalação	01 ano
Materiais/ sifões/ flexíveis/ válvulas/ ralos	Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas, entupidas	No ato da entrega
	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com a vedação	01 ano

Instalação de gás		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Problemas na vedação das junções	01 ano
Impermeabilização		
Serviço	Sistema de impermeabilização	05 anos
Esquadrias de madeira		
Material	Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas.	No ato da entrega
Serviço	Empenamento ou descolamento	01 ano
Esquadrias metálicas		
Material	Oxidação ou desempenho do material	Fabricante (*)
	Amassadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
Serviço	Empenamento ou descolamento	01 ano
	Má fixação	01 ano
Esquadrias de vidro temperado		
Serviço	Problemas com a instalação	01 anos
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas	No ato da entrega
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Telhado		
Estrutura	Integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio	05 anos
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Calhas e rufos	Problemas de instalação	01 ano
Telhas	Estanqueidade das telhas	03 anos
Acessórios das esquadrias		
Maçanetas, fecho e articulação	Amassada, riscada ou manchada.	No ato da entrega
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Moldura de Isopor		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviço	Durabilidade da fixação	01 ano
Revestimentos		
Paredes e tetos internos externos	Fissuras que causem infiltrações	01 ano
	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento	03 anos

	externo das fachadas	
Argamassa	Má aderência do revestimento	05 anos
Azulejo/ cerâmica/ pastilha/ pedras	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
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
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Forro		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
PVC	Quebrados, trincados ou manchados.	No ato da entrega
Madeira	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 ano
	Lascados ou mal fixados	No ato da entrega
	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	01 ano
Pintura		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviços	Sujeira, mofos, riscos e mau acabamento	No ato da entrega
	Verniz em superfícies externas	06 meses
	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano
Vidro		
Material	Desempenho do material	Fabricante (*)
Serviços	Quebrados, trincados ou riscados	No ato da entrega
	Má fixação	01 ano
Jardim		
Vegetação	Plantio	06 meses
Playground		
Serviços	Instalação	01 ano

Material	Desempenho dos equipamentos e materiais	Fabricante (*)
Piscina		
Revestimentos	Revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidades diferentes.	No ato da entrega
	Revestimento soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso.	02 anos
	Desempenho do material	Fabricante (*)
Maquinas	Problemas com instalação	01 ano
	Desempenho do material	Fabricante (*)
Solidez/ Segurança da edificação		
Estrutura 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
Isolantes		
Material	Desempenho do material e isolamento térmico	Fabricante (*)
Serviço	Problemas com instalação	01 ano
(*) 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).		
Nota 1: nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.		
Nota 2: no caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos, em função da 1ª entrega.		

5. DESCRIÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Para que o proprietário 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:

- Características do sistema;
- Cuidados de uso;
- Manutenção preventiva;
- Sugestões de manutenções;
- Perda da garantia.

5.1 Esquadrias de vidro temperado

a. Características do sistema

- Não interferem nas áreas externas permitindo no caso de janelas, o uso de grades, telas, persianas ou cortinas;

- Oferecem a possibilidade de regulagem da abertura das folhas propiciando maior conforto na aeração do ambiente;
- 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.

b. Cuidados com o uso

- As janelas devem correr suavemente, sendo assim, não devem ser forçadas;
- Os trilhos não devem ser forçados. Se necessário aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Impactos violentos durante o manuseio das esquadrias podem quebrar o vidro temperado;
- Devem ser evitados esforços mecânicos excessivos;
- Contato do vidro com materiais rígidos, como metais, mármore e granito podem ocasionar a quebra do vidro temperado.

c. Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, as esquadrias devem ser protegidas 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 a 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 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 e detergente neutro a 5%.

d. 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, no máximo a cada 12 meses em zona urbana ou rural, e no máximo 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 alguns 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%.
 - 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;
 - Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon auto-lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados nas esquadrias, pois em sua composição pode haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias;
 - Apertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
 - Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano;

- Inspeção visual da vedação (silicone) e reconstituição do mesmo.

e. 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

a. Características do sistema

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

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

b. 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;
- 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, parafusos 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 picaretas, 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.

c. 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 Estrutura e Paredes

a. Descrição do sistema

A estrutura da edificação é composta por pilares, vigas e lajes maciças de concreto armado, apoiados sobre blocos de estacas pré-moldadas. Quanta a vedação das paredes, ela é composta por bloco cerâmicos não estruturais.

b. Cuidados com o 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 muros externos como estruturas de apoio para ampliação do condomínio ou dos apartamentos.

c. 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);
- O combate ao mofo deve ser feito pelo condômino com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água;
- Tanto as áreas internas (unidades 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;

- 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;

- As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio, quando do processo de manutenção.

d. 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 Instalações hidrossanitárias

a. Características do sistema

As instalações hidrossanitárias são constituídas pelas seguintes partes:

i. 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.

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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 hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

v. Registros

- Registro de pressão: válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulagem 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.

b. Cuidados com o 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;
- 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 os atarraxe 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.

c. 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 a fim 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 regulação do mecanismo de descarga periodicamente (a cada 6 meses);
- 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).
- Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação, não são cobertos pela garantia e sua manutenção fica sobre responsabilidade do condômino;
- Danos sofridos pelo produto em consequência de quebra acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, limpeza inadequada com produtos abrasivos, não são cobertos pela garantia e sua manutenção fica sobre responsabilidade do condômino;

d. Sugestões de manutenção

i. 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;

- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr a água em abundância para limpar bem.
- ii. Como consertar a torneira que está vazando
 - Retire a tampa / botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - Utilizando uma chave de fenda, desrosque o parafuso que prende a cruzeta;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.
 - iii. Como desentupir o chuveiro
 - Retire a tampa / botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
 - Utilizando uma chave de fenda, desrosque o parafuso que prende a cruzeta;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
 - Com o auxílio de um alicate de bico, desrosque o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.
 - iv. Como desentupir o chuveiro
 - Desrosque 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.
 - v. Como regular a caixa de descarga acoplada
 - 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.
 - vi. Como substituir a caixa de descarga acoplada
 - Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
 - Desrosque a boia;
 - Leve-a em um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
 - Com a nova boia em mãos, encaixe-a e rosqueie exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

e. 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 perfurações 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 ocasiona mau funcionamento do produto;
 - 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 elétrica

a. Características 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;
- Pontos para futura instalação de circuitos específicos para eletrodomésticos com potencias acima de 100 W.
- Tomada específico de energia, para ligação do chuveiro elétrico;

- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- 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;

b. Cuidados de uso

- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico e devem ser respeitadas.
- 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. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensão 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 arma-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. Qualquer dano causado na edificação e em seus componentes pela a utilização de chuveiros com potencias maiores que as do projeto elétrico são de responsabilidade do condômino.

c. 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.
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reaperto 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).

d. Sugestões de manutenção

i. 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.

ii. Superaquecimento do quadro de distribuição

Verificar se existem conexões frouxas e as reaperte. 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 habilitado.

iii. 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.

iv. O disjuntor geral está desarmando

Pode existir falta de isolamento da fiação, 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.

v. 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.

vi. Chuveiro elétrico não esquentava a água

- Verificar se o disjuntor de proteção no quadro de distribuição está desarmado. Caso esteja religá-lo;
- Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima de resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substituí-la.

e. 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 Instalação de antena coletiva / telefone/ internet / interfone

a. Características da edificação

i. Telefone e antena coletiva

O empreendimento conta com a infraestrutura necessária para instalação da telefônica e de antena coletiva, correspondente a tubulação e as tomadas, ficando a cargo do proprietário a contratação da empresa que fornecera o serviço e a instalação da fiação.

ii. Internet

O empreendimento conta com a infraestrutura necessárias para a instalação da internet, correspondente a tubulação, as tomadas e toda fiação passada pela TW Speed, ficando a cargo do proprietário a contratação da empresa que fornecera o serviço de internet. O morador é livre para contratar qualquer empresa, mas a TW Speed já possui a infraestrutura pré-instalada.

iii. Interfone

O empreendimento conta com a infraestrutura de interfone, composta por 01 Terminal Dedicado por apartamento que se comunica com 01 Porteiro Eletrônico instalado no portão de entrada de pedestre da Rua Projetada 04.

O portão da entrada de pedestre pode ser aberto, através do sistema de interfone, de duas maneiras:

- Pressionando o botão com uma chave desenhada no terminal dedicado, dentro de cada apartamento;

- Digitando a senha definida individualmente para cada apartamento no porteiro eletrônico no portão de entrada para pedestre. Para cadastrar uma senha ou alterar uma já existe, siga as seguintes instruções:

- Através do terminal dedicado disque 94 e espere até escutar 2 bip's;
- Digitar #1 'Senha Atual' 'Nova senha' 'Número do apartamento' ##. Por exemplo, se esse processo for feito no apartamento 102, que tem como senha atual '123' e que se deseja colocar como nova senha '321', deve-se digitar: #1123321102##;
- Caso seja a primeira vez que esteja configurando, por padrão, a senha atual é '000'. Caso não seja a primeira configuração, a senha atual deve ser solicitada para o morador antigo.
- A nova senha deve ter 3 dígitos números e é única para cada apartamento.

b. Cuidados de uso

- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos;
- Ao conectar aparelhos e acessórios na sua rede telefônica, utilizar sempre componentes homologados pela concessionária;

c. Perda de garantia

- Qualquer tipo de alteração nos pontos de telefone e interfone.

5.7 Instalações de gás

a. Características do sistema

O sistema de gás do empreendimento é composto por uma casa de gás, onde ficam armazenados os botijões que abastecem todos o empreendimento, uma saída de gás na cozinha de cada apartamento, uma saída de gás na área gourmet e um relógio de medição para cada apartamento instalados nos corredores de cada andar.

b. Cuidados de uso

- Os ambientes onde se situam aparelhos a gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás.
- 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;

- 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.

c. Manutenção preventiva

- Para os equipamentos, de acordo com as recomendações dos fabricantes;
- Verificar, a cada 6 meses, a validade de mangueiras e outros equipamentos e, caso necessário, realizar a troca;
- Verificar, pelo menos a cada 30 dias, visualmente e por odores característicos de gás, vazamentos nas tubulações e conexões. Dando atenção especial aos equipamentos da casa de gás.

d. 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

a. Características do sistema

Compreendem o conjunto de portas, portais e vistas. Podendo ser pintadas, envernizadas com aplicação de formicas.

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, que estão arquivados em pasta física do Serra Dourada Residencial, das quais estarão disponíveis de acordo com a validade da garantia.

b. Cuidados com o 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;

- As esquadrias de madeira são extremamente sensíveis a água, por conta disso, não devem ser molhadas. Danos causados por essa situação serão considerados como mal uso e não são cobertos pela garantia.

- As fechaduras podem emperrar devido a situações de mal uso, como a retirada de chaves de forma incorreta ou sem completar o curso total da fechadura. Situações como essas não estão cobertas pela garantia e solicitações que envolvam esse tipo de serviço serão desconsideradas.

c. Manutenção preventiva

- Lubrificar as dobradiças e fechaduras a cada 06 meses.

d. Manutenção preventiva

- Manutenção realizada de forma incorreta;
- Remoção das esquadrias ou de qualquer um dos componentes dela.

5.9 Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso

a. Características do sistema

- i. Revestimento de paredes em argamassa ou gesso

São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação/estruturas 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.

- ii. Forro de gesso

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

b. Cuidados 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). Esse tipo de situação apenas será coberto pela garantia se for vista durante a vistoria de entrega do apartamento, ficando a cargo do morador realizar essa manutenção.

c. 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.

d. 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

a. Características do sistema

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.

b. Cuidado de uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalação para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizantes;
- 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 produtos químicos corrosivos tais como: cloro líquido, soda cáustica 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 os arrastar 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”.

c. 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;
- Verificar se existem peças soltas ou trincadas e assentá-las imediatamente com argamassa colante.

d. 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.

5.11 Rejuntas

a. Descrição do sistema

- Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água;
- Os 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.

b. Cuidados de uso

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, 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.

c. Manutenção preventiva

- Inspecionar e completar o rejuntamento a cada ano. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas) e infiltrações;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

d. 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 Pinturas e Vernizes

a. Característica do sistema

Tem por finalidade o acabamento final do produto proporcionando:

- Uniformidade da superfície;
- Proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira etc.;
- Conforto e beleza pela utilização de cores.

b. 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 utilize 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.

c. Manutenção preventiva

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (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.

d. Perda de garantia

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

5.13 Elevador

a. Características do sistema

O edifício é dotado de 01 (uma) unidade social. É realizada no ato da entrega a verificação se está de acordo com as normas de segurança e funcionamento, após atestar que o elevador está de acordo, a garantia conforme o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

b. Cuidados de uso

- Apertar o botão apenas uma vez;
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabina;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Não reter o elevador em um andar
- Não fumar no interior da cabine;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio.
- Jamais tentar retirar passageiros da cabina quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada;

- No caso de Elevador preso deve-se apertar o botão de alarme e segura-lo até que o porteiro inicie a comunicação via interfone interno a cabine.

c. Manutenção preventiva

Recomenda-se que a manutenção seja realizada pelo próprio fabricante, para manter a validade da garantia. Constantes problemas que impedem o funcionamento dos elevadores, podem ser evitados a partir da adequada utilização dos mesmos, atentando-se para algumas medidas práticas, conforme apresentadas no quadro. Sendo assim, o condomínio deve contratar uma empresa especializada a cada 1 ano para que eles possam dar manutenção no equipamento.

d. Perda de garantia

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

5.14 Esquadrias metálicas

a. Características do sistema

- As esquadrias metálicas são compostas pelos portões de entradas do empreendimento, os portões da casa de gás, portões e grades do jardim e porta da caixa d'água;
- Os portões de entrada de automóveis no condomínio são automatizados a partir de motores elétricos instalados na sua lateral. Cada um condômino recebe o controle que comanda o portão mais próximo a sua vaga.

b. Cuidados de uso

- Para evitar acidentes, antes de acionar o portão de entradas de automóvel deve se verificar se ele já está sendo utilizado;

c. Manutenção preventiva

- Lubrificar as dobradiças e rodas do portão a cada 6 meses;
- Caso ocorram quedas de energia pode ocorrer a desconfiguração da automação do portão. A construtora não presta garantia para esse tipo de situação visto que a desconfiguração não foi um problema de instalação ou do equipamento, sendo assim, a nova configuração ficara a cargo dos condôminos.

d. 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.

a. 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.

b. Pedidos 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.

CONCESSIONÁRIAS SINOP

ENERGISA MATO GROSSO - 0800 64 64 196 / (65) 999-7974 (WHATSAPP)

AEGEA SINOP - (66) 3517-1150 / (66) 9724-2963 (WHATSAPP)

7. MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL

a. Reformas

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 sob 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.

b. Decoração

- No momento da decoração verifique as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de Arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e /ou equipamentos

com dimensões inadequadas. Atente também 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;
- Quando for furar a parede, observe atentamente a posição dos canos nos cortes do projeto hidrossanitário. Não se deve furar a uma distância de 20 cm para cada lado do cano mostrado no projeto, 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.
- Nos armários, nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteira, papeleira, 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 nas plantas e vistas constantes neste manual e no google drive.
 - 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.
 - 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.

8. TRANSPORTE DE MOVEIS E OUTROS OBJETOS DE GRANDES DIMENSÕES

Por ocasião da mudança, ou por outros motivos, é aconselhável que se faça um planejamento para o transporte desse tipo de objeto, tomando-se as seguintes precauções:

- Comunique o síndico à data de sua necessidade com antecedência, para que ele, além de organizar as demais interferências, possa abrir o portão da rua projetada 03, caso esse não seja o portão comandado pelo seu controle;
- No dia do transporte, encarregue alguém de orientar os transportadores para colocarem os móveis onde foram planejados, e da entrada permitida para caminhões carregados;
- Prever a forma de transporte dos objetos, levando em consideração as dimensões das escadas, rampas e os vãos livres das portas;
- Só é permitido a entrada de caminhões carregados, tanto para mudanças quanto em outras situações, pela entrada da Rua Projetada 03, e a sua permanência e tráfego dentro do empreendimento na área hachurada na Figura 1. Esse fato se deve a presença de caixas e fossas nos outros percursos, sendo assim, qualquer dano causado em situações do tipo, não é coberto pela garantia.

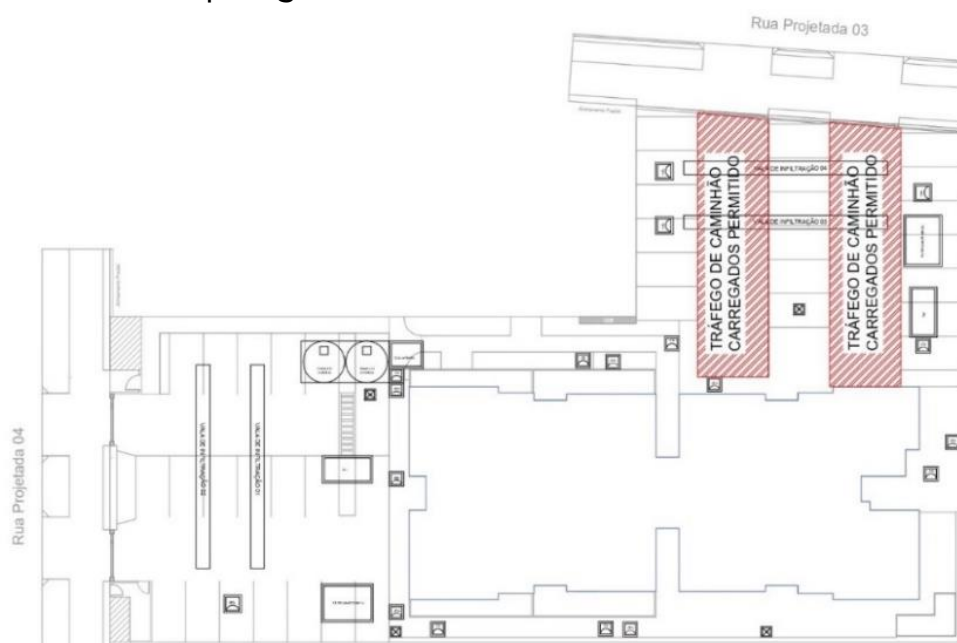


Figura 1 - Área permitida para permanência de caminhões

9. SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA

a. *Vazamento em tubulações de gás*

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, siga os seguintes passos:

- Feche imediatamente os respectivos registros. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as portas e janelas;
- Não utilize nenhum equipamento elétrico ou acione qualquer interruptor.;
- Caso perca o vazamento, solicite ao zelador/gerente predial o fechamento da rede de abastecimento;
- Acione imediatamente a concessionária competente, ou fornecedor dos equipamentos ou Corpo de Bombeiros.

b. 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 perdure o vazamento, feche o ramal abastecedor da sua unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

c. Entupimento em tubulações de esgoto e águas 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.

d. 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.

10. ESPAÇO GOURMET E ACADEMIA

As regras para utilização do salão de festas e da academia devem ser estabelecidas no regulamento interno elaborado pelo próprio condomínio.

11. GARAGENS

A localização das vagas de garagem foi estabelecida no ato de compra do empreendimento pelo proprietário. As vagas referentes a cada apartamento possuem o número da propriedade pintado no piso.

O condômino não deve utilizar vaga diferentes da que possui o número do seu apartamento, e, tão pouco, estacionar em locais que não tenham vagas demarcadas.

É conveniente lembrar que as garagens não são preparadas para lavagens de carros.

12. PLANTA E VISTAS

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

Nas figuras abaixo são mostrados alguns projetos do Serra Dourada Residencial, os demais estão disponíveis através do QR code após as plantas.

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a. Segurança

- Não utilizar qualquer aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, tanque, lavatórios) como ponto de apoio, pois pode se quebrar e provocar um acidente.
- Não se pendurar nas janelas para limpeza dos vidros; utilizar utensílios com cabos alongados especiais para esse fim.

- Não utilizar os brises da fachada do prédio como apoio ou guarda-corpo, sua função é única e exclusivamente estética, para esconder os motores do ar condicionado, pois pode quebrar e provocar um acidente.
- No caso de ausências prolongadas, é aconselhável fechar o registro de gás localizado no próprio fogão e a chave geral de energia elétrica da unidade (se possível).
- Nunca testar ou procurar vazamentos no equipamento a gás utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de espuma de sabão. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro e solicitar auxílio de empresa especializada. Abrir as janelas e procurar não acender fósforos, não usar objetos que produzam faíscas, nem acionar os interruptores.
- Apesar dos riscos de incêndio em edifícios residenciais serem pequenos, eles podem ser provocados por descuidos como esquecer ferros de passar roupas ligados, painéis superaquecidos, curtos-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

b. Sistema de prevenção e combate ao incêndio

Neste edifício os halls dos pavimentos tipo e demais áreas comuns possuem extintores, rede de hidrantes e são bloqueados por uma porta corta-fogo.

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. É importante verificar a cada seis meses a validade dos mesmos. A tabela abaixo esclarece alguns pontos. O extintor e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros. Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos pelo uso de hidrantes, desde que não localizados em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas de hidrantes possuem mangueiras, chaves e esguichos que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga em caso de incêndio, sendo importante que se mantenham sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o correto funcionamento do sistema de pressurização instalado na mesma. O acesso a essas portas nunca podem estar obstruídas. Na guarita estão localizados botões para ligação manual da bomba de incêndio e do ventilador da escada, assim como a central de incêndio. Tais equipamentos e comandos só devem ser operados por pessoas legalmente habilitadas e pelo corpo de bombeiros.

Na guarita também está presente roteiro para desligamento da energia em caso de incêndios.

Tabela 4 - Relação entre o tipo de incêndio e os extintores recomendados

Classe de Incêndio	Tipo de Incêndio	Extintor Recomendado
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo.	Gás Carbônico, pó químico seco
C	Material elétrico, motores transformadores, etc.	Gás Carbônico, pó químico seco
D	Gases inflamáveis sob pressão.	Gás Carbônico, pó químico seco.

Em caso de incêndio:

- Ao notar um princípio de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.
- Acione os alarmes de botoeiras localizados ao lado dos hidrantes dos halls.
- Ligue para o corpo de bombeiros pelo número 193. Executar a rotina de desligamento.
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio. Presente na guarita.
- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores.
- Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio.
- Não tente salvar objetos - a sua vida é mais importante.

c. Em caso de vazamento de gás

- O gás é odorizado intencionalmente para que seja acusada a ocorrência de vazamentos. Caso seja verificado o vazamento do gás siga os seguintes procedimentos:
 - Sempre abra portas e janelas para que haja uma ventilação no ambiente.
 - Verifique se os registros dos aparelhos estão fechados.
 - Não utilizar nenhum equipamento elétrico nem acionar qualquer interruptor.
 - Informar ao condomínio e acionar a concessionária competente, fornecedor do equipamento ou Corpo de Bombeiros para as providências de solução do problema

d. Vazamento em tubulações

- No caso de algum vazamento em tubulação de água quente ou água fria, a primeira providência a ser tomada é fechar os registros

correspondentes. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor do setor ou da unidade.

- Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente a empresa especializada.

e. Curto-circuito em instalações elétricas

- No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (no quadro de comando) desligam-se automaticamente e conseqüentemente as partes afetadas pela anormalidade.
- Para corrigir, voltar o disjuntor correspondente à sua posição original. Mas, antes, verifique a causa do desligamento do disjuntor.
- Chamar imediatamente a empresa responsável pela manutenção.
- Em caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.
- Em caso de ausência prolongada, por exemplo, em viagens, desligar a rede elétrica da unidade.

f. Instalação de proteções em janelas

- Há duas alternativas para instalação de redes ou grades nas janelas do apartamento:
 - Aprovar em assembleia a colocação padronizada em todas as janelas existentes na parte externa do edifício;
 - Condômino interessado deve instalar pelo lado interno da janela de modo a não ferir a estética da fachada.
- Caso sejam instaladas telas de proteção, as perfurações devem ser vedadas com silicone de modo que impeça a entrada de água de chuva.

g. Instalação do ar condicionado

O edifício é equipado com brises para instalação dos motores dos ar condicionados. Lembre-se na hora da instalação:

- As unidades condensadoras devem ser instaladas atrás desses brises para manter o arranjo estético ou a harmonia arquitetônica da edificação;

h. Instauração do condomínio

Quando da entrega formal do edifício, todos os proprietários serão convocados formalmente para a Assembleia Geral de instauração do Condomínio, com o intuito de serem adotados todos os procedimentos necessários ao pleno funcionamento do Condomínio. Neste evento serão apresentadas as principais empresas prestadoras de serviço durante a execução da obra como também a empresa de administração condominial provisória. Também haverá a escolha do síndico e conselho fiscal, além da definição das condições para entrega antecipada das unidades imobiliárias a cada um dos condôminos.

f. Avaliação pós-ocupação (Pesquisa de satisfação do cliente)

Após ocorrida a entrega do empreendimento para os condôminos, será realizada a pesquisa de satisfação do cliente conforme o sistema de gestão integrado que a empresa possui, objetivando, a avaliação dos serviços prestados e da qualidade do imóvel.

GUIA DO SISTEMA DE INTERFONE

a. Procedimento para abrir o portão através do terminal dedicado

- Pressione o botão com a chave desenhada;

b. Procedimento para abrir o portão através do porteiro eletrônico

- Pressione a tecla 'senha';
- Digite a senha configurada, composta por: 1 'Senha configurada' 'Número do apartamento'.

c. Procedimento para troca de senha

- Através do terminal dedicado disque 94 e espere até escutar 2 bip's;
- Digitar: #1 'Senha Atual' 'Nova senha' 'Número do apartamento' ##. Por exemplo, se esse processo for feito no apartamento 102, que tem como senha atual '123' e que se deseja colocar como nova senha '321', deve-se digitar: #1123321102##;
- Caso seja a primeira vez que esteja configurando, por padrão, a senha atual é '000'. Caso não seja a primeira configuração, a senha atual deve ser solicitada para o morador antigo.
- A nova senha deve ter 3 dígitos números e é única para cada apartamento.

d. Ligação do porteiro eletrônico para o terminal dedicado

- Digite: 1 'Número do apartamento';

e. Ligação do terminal dedicado para porteiro eletrônico

- Digite: 94.

f. Ligação entre terminais dedicados

- Digite: 'Número do apartamento'