

APRESENTAÇÃO

Prezado Cliente

Este *Manual de Uso, Operação e Manutenção* pretende familiarizá-lo com seu novo imóvel, dando-lhe informações importantes sobre o uso, operação e a manutenção preventiva da sua unidade habitacional.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior.

Cordialmente,

Construtora e Incorporadora

CONSTRUTORA IRMÃOS LORENZETTI.

CONSTRUTORA IRMÃOS LORENZETTI.

Relacionamento com Clientes.

Telefones - (65) 3311.9200 Outras Localidades. www.construtoralorenzetti.com.br

1. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Tabela de periodicidade da manutenção

ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	
DOBRADIÇAS	reapertar parafusos e lubrificar	a cada 3 meses	
FECHADURAS	reapertar parafusos e lubrificar	a cada 6 meses	
ESQUADRIAS DE ALUMINIO	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	
ESTRUTURAS / PAREDES	repintar áreas privativas	a cada 3 anos	
	repintar áreas comuns		
	repintar fachada da edificação		
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / SANITÁRIAS / PLUVIAIS / LOUÇAS E METAIS	verificar sifões das louças, tanques e pias	a cada 6 meses	
	verificar ralos	semanalmente	
	trocar os vedantes (courinhos) das torneiras do lavatório e registros 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 as calhas, ralos e coletores de águas pluviais	a cada 6 meses	
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	quadro de distribuição de circuitos	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 AÇO	repintar	a cada 3 anos	
	inspeção visual e reconstituição da vedação de silicone	a cada ano	

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

2. INTRODUÇÃO

2.1. TERMO DE GARANTIA

O Termo de Garantia que consta no item 3 deste manual foi elaborado considerando todos os materiais e sistemas 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 e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

2.2. TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

Por ocasião da entrega de 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 verifiquem vícios durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

2.3. MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Este Manual de Uso, Operação e Manutenção contém a indicação 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 preventiva adequadas.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual de Uso, Operação e Manutenção e do Manual das Áreas Comuns, **o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.**

2.4. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

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

Entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente.

Construtora Irmãos Lorenzetti

Telefone: (65) 3311-9200

Celular / Whatsapp: (65) 9982-7237

IMPORTANTE

- 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.
- No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, faremos uma programação para a execução dos serviços.
- 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 perda da garantia, ficando o reparo e custo a cargo do morador.
- Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que confirmado pela construtora.
- Terminados os reparos, nosso representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu “aceite” na própria solicitação ou em impresso apropriado.

2. INTRODUÇÃO

2.5 DEFINIÇÕES

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

2.5.1 **Prazo de Garantia** – Período em que o construtora e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados neste intervalo de tempo.

Observação: como mencionado no item 2.1, os prazos constantes do Termo de Garantia correspondem a prazos totais de garantia.

2.5.2 **Vida Útil** – Nos termos da ABNT NBR 15575, vida útil é o período de tempo em que um edifício e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, com atendimento dos níveis de desempenho previstos nas normas técnicas, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados no manual de uso, operação e manutenção.

2.5.3 **Vícios Aparentes** – São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

2.5.4 **Vícios Ocultos** – São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel.

2.5.5 **Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo** – São itens relacionados à solidez da edificação, que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura, tais como lajes, paredes de concreto armado, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

2.5.6 **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.

2.5.7 **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 os 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.

2.5.8 **Manutenção Preventiva** – Nos termos da NBR 5674, caracteriza-se pela realização de serviços constantes e simples executados por profissionais habilitados, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência 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.

2.5.9 **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 prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

2.5.10 **Código de Defesa do Consumidor** – É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

2. INTRODUÇÃO

2.5.11 **Código Civil Brasileiro** – É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

2.5.12 **ABNT NBR 5674** – É a Norma da Associação Brasileira Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção da edificação.

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

3. TERMO DE GARANTIA

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir do “**Habite-se ou Termo de Recebimento do imóvel**”, sendo válido o que ocorrer primeiro.

As tabelas de garantias à seguir foram extraídas do Guia Nacional para elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações - CBIC 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	1 ano
Moto bomba/ filtro (recirculadores de água)	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Automatização de portões	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Sistema de combate à incêndio	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Iluminação de emergência	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
SISTEMA DE AUTOMAÇÃO		
Telefonia / dados	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – TOMADAS / INTERRUPTORES E DISJUNTORES		
Material	espelhos danificados ou mal colocados	no ato da entrega
	desempenho do material e isolamento térmico	fabricante (*)
Instalação	problemas com a instalação	03 anos
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – FIOS, CABOS E TUBULAÇÃO		
Material	desempenho do material e isolamento térmico	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	03 anos

3. TERMO DE GARANTIA

SISTEMA	GARANTIA	
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS – COLUNAS DE ÁGUA FRIA E TUBOS DE QUEDA ESGOTO		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – COLETORES		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	03 anos
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – RAMAIS		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com as instalações embutidas e vedação	03 anos
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – LOUÇAS / VASOS SANITÁRIOS/ BANCADAS		
Material	quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidadas	no ato da entrega
	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	03 anos
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS – METAIS SANITÁRIOS / SIFÕES / FLEXIVEIS / VÁLVULAS / RALOS		
Material	quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	no ato da entrega
	desempenho do material	06 meses
Serviço	problemas com a vedação	03 anos
IMPERMEABILIZAÇÃO		
	sistema de impermeabilização	05 anos

3. TERMO DE GARANTIA

SISTEMA		GARANTIA
ESQUADRIAS DE MADEIRA - PORTAS		
	lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	no ato da entrega
	Empenamento, descolamento e fixação	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 ALUMINIO		
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 a integridade do material	05 anos
FERRAGENS DAS ESQUADRIAS		
	maçanetas, fechos e articulações(itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados	no ato da entrega
	acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)	01 ano
TELHADO – SISTEMA DE COBERTURA		
Estrutura, telhas e rufos	instalação das calhas e rufos	01 ano
	estanqueidade e segurança	05 anos
PISO DE CONCRETO		
Asfalto	superfície irregular	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado	06 meses
	destacamento	02 anos
Demarcação das vagas		02 anos

3. TERMO DE GARANTIA

SISTEMA		GARANTIA
REVESTIMENTOS DE PAREDE / PISO E TETO		
Paredes e tetos internos	fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	02 anos
Paredes externas/ fachada	infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (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	quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Pedras naturais (mármore, granito e outros)	quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	soltas ou desgaste excessivo (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

3. TERMO DE GARANTIA

SISTEMA		GARANTIA
FORROS		
Gesso	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)		
Paredes e Portas	sujeira ou mau acabamento	no ato da entrega
	empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	02 anos
VIDROS		
Esquadrias	quebrados, trincados ou riscados	no ato da entrega
	má fixação	01 ano
QUADRAS POLIESPORTIVAS		
Pisos flutuantes e de base asfáltica	sujeira e mau acabamento	no ato da entrega
	desempenho do sistema	Fabricante (*)
Pintura do piso de concreto polido	sujeira e mau acabamento	no ato da entrega
	empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano
Piso em grama	vegetação	03 meses
Alambrados, equipamentos e luminárias	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	01 ano

3. TERMO DE GARANTIA

SISTEMA		GARANTIA
SOLIDEZ / SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO		
	problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções, arrimos e estrutura metálica) e em vedações (paredes de alvenaria) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação	05 anos

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

NOTA 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 1º entrega.

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. Os prazos têm validade a partir do **Termo de Recebimento ou Habite-se**;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar e fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual de Uso, Operação e Manutenção e ao síndico o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá dentro dos prazos de garantia, prestar o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme consta no **Termo de Garantia**.
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá prestar orientações e esclarecimentos sobre 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 de Uso, Operação e Manutenção, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual de Uso, Operação e Manutenção e no Manual das Áreas Comuns, 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 elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação;
- O proprietário deverá entrar em contato com a central de atendimento da incorporadora **(65) 3311 9200** e solicitar atendimento para a verificação do reparo.
- A incorporadora terá um prazo de 7 (sete) dias úteis para verificação do relato do cliente. Caso tenha necessidade de reparo será informado o prazo para o serviço proposto.

3. TERMO DE GARANTIA

- No caso de revenda ou locação, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino, entregando a ele 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 entregando os documentos e manuais correspondentes;
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados pelo proprietário, que esses serviços não se enquadram nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos trabalhos;

PERDA DE GARANTIA

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual de Uso, Operação e Manutenção
- , o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, 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 nas áreas comuns, 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 unidades residenciais, devem ser respeitados os carregamentos referentes a pessoas, móveis e utensílios de **150 kgf/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 sugeridas 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 de 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 em vigência.
- Os itens da tabela anterior, cujos prazos indicam “no ato da entrega” deverão ser verificados e aprovados pelo cliente no ato da vistoria.
- Caso seja realizada limpeza inadequada;

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

Situações não coberta pela garantia: peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.1 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO:

- **Descrição do Sistema**

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

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

- **Características das Esquadrias:**

Janelas e Portas de Correr:

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

Janelas maxim-ar:

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

- **Prazos de Garantia**

- Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas – **1 ano.**
- Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio - **5 anos.**
- Vedação (infiltração decorrente do mau desempenho da vedação entre caixilho e alvenaria) e funcionamento das partes móveis – **1 ano.**

- **Cuidados de Uso**

- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries .
- Os trincos devem ser manuseados com cuidado, evitando aplicação de força excessiva.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. **NÃO USAR** em hipótese alguma detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- 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 fitas tipo “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;

- **Manutenção Preventiva**

Limpeza das esquadrias:

- A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, conforme indicado os períodos abaixo:
 - Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes **(a cada 3 meses)**;
 - Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas **(a cada 1 ano ou quando necessário)**;
 - Verificar nas janelas maxim-ar a necessidade de regular o freio, esse procedimento deve ser feito por pessoal especializado , para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros **(a cada 1 ano ou quando necessário)**;
 - Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário**(a cada 1 ano)**;
- As janelas e portas de correr, exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a principal causa do “borbulhamento” e vazamento de água para o interior do ambiente;
- **NÃO** usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- **NÃO** utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- **NÃO** utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, faz com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida útil do acabamento superficial do alumínio;
 - **NÃO** utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
 - **NÃO** remover as borrachas ou massas de vedação;
 - Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
 - Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto-lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.
- **Perdas de Garantia**
 - Se forem instalados 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 pintura), que altere suas características originais;
 - Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.2 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 nas impermeabilizações, tais como asfálticos, argamassas poliméricas, resinas acrílicas termoplásticas, membranas acrílicas etc.

- **Prazos de Garantia**

Sistema de impermeabilização – **(5 anos)**.

- **Cuidados de Uso**

- Utilizar “lavagem a seco” para o pisos cerâmicos. Somente em casos imprescindíveis a lavagem com água poderá ser realizada e desde que imediatamente após a sua execução, seja realizada a secagem com uso de rodos e com descarte de águas nos ralos ou extravasores;
- **NÃO** alterar o paisagismo com plantas que possuam raízes agressivas, que podem danificar a impermeabilização ou obstruir dos drenos de escoamento;
- **NÃO** permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas 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;
- Manter os ralos, grelhas e extravasores sempre limpos nas áreas descobertas;
- Lavar os reservatórios somente com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada;
- **NÃO** permitir que se introduzam objetos de nenhuma espécie nas juntas de dilatação.

ATENÇÃO:

As áreas secas como sala de estar e quartos, NÃO devem ser lavadas com água corrente, devido estes cômodos não possuírem impermeabilização. Portanto, não se responsabilizamos por infiltrações nas lajes dos apartamentos inferiores, ficando sob responsabilidade do proprietário possíveis danos causados ao apartamento inferior.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- **Manutenção Preventiva**

- Verificar e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água **(a cada 1 ano)**;
- 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, efetuar reparo com empresa especializada;

- **Perdas de Garantia**

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

- **Situações Não Cobertas pela Garantia**

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo de uso;

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.3 ESTRUTURAS / PAREDES

- **Descrição do Sistema**

Estrutura/Paredes:

São componentes da edificação constituídos por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção, que deve ser projetada e executada atendendo todas as normas técnicas brasileiras. Durante a execução, os materiais e componentes são submetidos a controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto.

As unidades habitacionais do Residencial Zurique, teve como sistema construtivo alvenaria estrutural, sistema este que **NÃO** aceita alterações ou mudanças do layout das unidades habitacionais, **NÃO** sendo permitido sobrecarregar as paredes com objetos pendurados e rasgos nestes elementos.

LAJES - As lajes foram calculadas para suportar uma sobrecarga adequada ao uso residencial do imóvel (**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 – **(5 anos)**.
- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro – **(1 ano)**.
- Fissuras que possam vir a gerar infiltração – **(3 anos)**.

NOTA:

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

- **Cuidados de Uso**

- **NÃO** sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos no projeto (**150 kgf/m²**), pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer a estrutura. Deverá ser dada atenção especial ao peso de arquivos, cofres e outros objetos que ultrapassem esse limite;
- **NÃO** realizar quebras ou rasgos para fixação de qualquer elemento.
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água ou sanitária, nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais;
- **NÃO** retirar paredes total ou parcialmente quaisquer estruturas, pois abala a solidez e segurança da edificação;
- **NÃO** instalar redes de balanço nas paredes;

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- **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 o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação, devem ser pintadas a cada **3 (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 re-pintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

- **Perdas 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 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

- **Situações não Cobertas pela Garantia**

- Peças que apresentem desgastes natural pelo tempo ou uso;

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.4 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS / ÁGUAS PLUVIAIS / LOUÇAS E METAIS

- **Descrição do Sistema**

As instalações hidrossanitárias são constituídas pelas seguintes partes:

HIDRÁULICA:

Conjunto de tubulações, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados para conduzir água fria potável fria da fonte e abastecimento aos pontos de utilização, mantendo o padrão de potabilidade.

Estas unidades habitacionais são alimentadas de forma **INDIRETA**, o que significa que a edificação em si contém reservatório.

REGISTROS:

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

SANITÁRIO:

Conjunto de tubulações, caixas de passagens, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir águas não potáveis do(s) ponto(s) de captação da edificação ao ponto destinado pela concessionária local ou ponto de tratamento da mesma.

As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos, ralos sifonados, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta.

RALOS:

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

ÁGUAS PLUVIAIS:

Ramais de tubulações destinados a coletar as águas de chuva, tais como ralos de floreiras, canaletas, calhas etc., e seguem para os ramais de coleta.

Esses ramais conduzem a água da chuva até as tubulações de prumadas de águas pluviais, que as transportam através dos andares, chegando até os coletores, que levarão até o sistema público de coleta.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- Prazos de Garantia**

SISTEMA		GARANTIA
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS – COLUNAS DE ÁGUA FRIA E TUBOS DE QUEDA ESGOTO		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura	05 anos

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – COLETORES

Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	03 anos

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – RAMAIS

Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com as instalações embutidas e vedação	03 anos

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – LOUÇAS / VASOS SANITÁRIOS/ BANCADAS

Material	quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidadas	no ato da entrega
	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	03 anos

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS – METAIS SANITÁRIOS / SIFÕES / FLEXÍVEIS / VÁLVULAS / RALOS

Material	quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	no ato da entrega
	desempenho do material	06 meses
Serviço	problemas com a vedação	03 anos

- Situações não Cobertas pela Garantia**

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

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

• Cuidados de Uso

- **NÃO** jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento/obstrução, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc...
- **NUNCA** jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- **NÃO** deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba da pia de cozinha;
- **NUNCA** suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves.
- Nas máquinas de lavar e tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;
- **NÃO** utilize para eventual desobstrução da rede de esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas 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 vazamentos;
- **NÃO** permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;
- **NÃO** devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças com água e sabão neutro e pano macio, **NUNCA** com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- A falta de uso prolongada dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados **NÃO** mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- O condomínio deve providenciar a limpeza das caixas de gordura coletivas (localizadas no térreo, conforme projeto fornecido ao síndico), para tanto, deve contratar empresa especializada nesse serviço. Essa limpeza deve ser executada mensalmente para que haja bom funcionamento do sistema;

• 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/obstrução (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água afim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Os ralos dos banheiros em caso de apresentar retorno, deverá ser limpos semanalmente.
- 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 regulagem do mecanismo de descarga periodicamente (a cada 6 meses);
- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos (a cada ano);
- Verifique gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento (a cada ano).
- Realizar (a cada 6 meses) vistoria ou limpeza das caixas de gordura, caso necessário.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- **Sugestão de Manutenção**

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

- **Perdas 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 constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.
- Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for 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 nos 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 ocasione o mau funcionamento do produto;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.5 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

• Descrição do Sistema

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme projeto específico elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e analisado por concessionária local.

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 de 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.

CIRCUITOS:

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

QUADROS ELÉTRICOS:

Cada unidade residencial possui 01 quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores 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 diferentes.

• Prazos de Garantia

- Desempenho dos materiais e isolamento térmico – **(Especificado pelo Fabricante)**.
- Problemas com a instalação – **(1 ano)**.

• Cuidados no 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 conselhos 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 disjuntores;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtros 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, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- 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 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;

NOTA:

Verifique a carga máxima para chuveiros identificada na planta de elétrica.

Para a instalação do ar condicionado, deve ser utilizado aparelhos bifasicos 220V.

• Manutenção Preventiva

- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque etc...;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e **NUNCA** segurar dois fios ao mesmo tempo.
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelhos, tampas de quadros, etc.);
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada (1 ano) todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Reapertar a cada (2 anos) todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz);

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

- **Perda de Garantia**

- Se for evidenciado 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.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.6 INSTALAÇÕES DE ANTENA COLETIVA / TELEFONE E INTERFONE

- **Descrição do Sistema**

ANTENA COLETIVA:

Foi executada a infraestrutura (DUTO SECO) para a instalação de antena coletiva (sinal aberto) ou TV à cabo no(s) ponto(s) de televisão do imóvel (sala de estar e quartos).

TELEFONE:

Toda a rede telefônica, correspondente a tubulação, fiação e instalação das tomadas foi projetada e executada dentro dos padrões e critérios preconizados pelas normas vigentes. Após vistoria e aprovação da tubulação e da rede telefônica, é emitido um Laudo de Aprovação da Rede pela Concessionária. Portanto, a sua unidade já se encontra pronta para a ligação de uma linha telefônica. Identifique os pontos de tomada para telefone no seu imóvel. Procedimentos iniciais: para proceder á 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**

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

INTERFONE:

O interfone desempenha as funções de comunicação interna com a portaria, podendo ou não permitir a intercomunicação das unidades entre si. Como já foi mencionado anteriormente, as redes de telefone e de interfone devem ser separadas e independentes, ocupando tubulações exclusivas e destinadas unicamente para tal fim. Teste o interfone, quando do recebimento do imóvel. Procure colocar e manter o fone perfeitamente encaixado no suporte, para evitar danos ao sistema. Qualquer alteração ou serviço no interfone, ou caso o mesmo venha a falhar, contate o síndico. Ele contratará empresa especializada e capacitada para a execução do serviço.

- **Prazos de Garantia**

A instalação de telefones e interfones, prumadas, cabos e fios, exceto equipamento tem garantia de **(3 anos)**.

- **Cuidados no Uso e Manutenção Preventiva**

- O interfone deverá ser protegido no caso de reformas ou limpeza pesada, pois o pó é o grande causador de problemas no funcionamento do mesmo.
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso as instalações e equipamentos.

- **Perdas de Garantia**

- Alteração no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados.
- Em caso so não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.7 ESQUADRIAS DE MADEIRA (PORTAS)

- **Descrição do Sistema**

Componente construtivo, de madeira, cuja função principal é permitir ou impedir a passagem de pessoas, animais, objetos, iluminação e ventilação entre espaços ou ambientes.

- **Características esquadrias de madeira**

- Propiciam uma privacidade e conforto acústico quando mantidas fechadas;
- Decorativas podendo ser pintadas, envernizadas ou enceradas;
- No caso de esquadrias de madeira envernizadas ou enceradas, por serem um produto natural, estão sujeitas a apresentarem diferenças de tonalidades em suas peças.

- **Prazos de Garantia**

- Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas – **(no ato da entrega - Vistoria)**

- **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 e de seus componentes, devem ser feita com um pano umedecido e logo após um pano seco. **NÃO** deverá ser utilizados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Tomar cuidado de retirar o excesso de pó antes com um espanador ou escova;
- **NÃO** usar em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo.

- **Manutenção Preventiva**

- Nos casos de esquadrias pintadas proceder uma repintura a cada **(3 anos)**;
- No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento anual com verniz e, a cada **(3 anos)**, a raspagem total e reaplicação do verniz nas mesmas;
- Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento a cada **(2 anos)**.
- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;

- **Perdas 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 do encabeçamento (reforço da folha) da porta;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.
- **NÃO** lavar com lamina de água os pisos, pois o mesmo pode atingir a parte inferior das esquadrias de madeira e alterar as características físicas (inchamento da parte inferior);

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.8 REVESTIMENTOS DE PAREDE E TETOS E FORRO DE GESSO

- **Descrição do Sistema**

ACABAMENTO DE PAREDES E TETO:

São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamento final, auxiliando na proteção dos elementos de vedação e estrutural contra ação direta de agentes agressivos.

FORRO DE GESSO:

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

- **Prazos de Garantia**

PAREDE E TETOS INTERNOS:

- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 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 DE GESSO:

- Quebrados, trincados ou manchados – **(No ato da entrega)**.
- Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação – **(2 anos)**.

- **Cuidados de Uso**

- Para fixação de objetos nas paredes e tetos, utilizar parafusos com buchas apropriadas ao revestimento. Não utilizar pregos para não danificar o acabamento;
- No caso de forros de gesso, não fixar suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso, para fixar luminárias, verificar recomendações e restrições quanto ao peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- **NÃO** lavar as paredes e tetos com água e produtos abrasivos;
- **NUNCA** molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impactos no forro de gesso que possam danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas etc.), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos).

- **Manutenção Preventiva**

- Repintar os tetos dos banheiros - **(Anualmente)**;
- Repintar paredes e tetos das áreas secas - **(3 anos)**;

- **Perdas de Garantia**

- Quebras ou trincas 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 ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.9 REVESTIMENTOS CERÂMICO INTERNO

• Descrição do Sistema

AZULEJO / CERÂMICA:

Revestimento habitualmente utilizado em áreas molháveis ou molhadas, que protege as superfícies, além de sua função decorativa.

• Prazos de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes – **(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)**.

• Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais e evitar 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 ataque químico nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com encontro de paredes e tetos em gesso;
- **NÃO** utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento 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 espátulas metálicas, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- **NÃO** utilizar palhas ou esponjas de aço na limpeza de cerâmicas;
- Na área da cozinha limpar com produto desengordurante regularmente, mas **NÃO** utilizar removedores do tipo "limpa forno".
- **SOMENTE** lavar áreas denominadas molhadas como: cozinha, área de serviço e banheiros, as demais área apenas pano levemente umedecido.

• Manutenção Preventiva

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

• Perdas de Garantia

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Uso de máquinas de alta pressão das superfícies;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.10 REJUNTES

- **Descrição do Sistema**

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

- **Prazos de Garantia**

- Falhas ou manchas no rejuntamento de material cerâmico – **(No ato da entrega)**.
- Falhas na aderência – **(1 ano)**.

- **Cuidados de Uso**

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

- **Manutenção Preventiva**

- Inspeccionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmica ou pedras) a cada ano. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas);
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro para evitar infiltração de água, uma vez que o rejuntamento garante sua estanqueidade;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

- **Perdas de Garantia**

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

4. USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

4.11 PINTURAS, TEXTURAS E VERNIZES (INTERNA E EXTERNA)

- **Descrição do Sistema**

Acabamento final que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

- **Prazos de Garantia**

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

- **Cuidados de Uso**

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

- **Manutenção Preventiva**

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova em uma 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 (fachada, muros etc.), devem ser pintadas a cada (**3 anos**), evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

- **Perda de Garantia**

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

5. ANEXOS

5.1 PLANTAS E VISTAS

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.

NOTA:

Lembre-se que encanamentos que passam por uma parede hidráulica também passam em uma área seca em outros ambientes. Portanto **CUIDADO** ao colocar objetos e moveis pendurados.

- Projeto de Arquitetura
- Projeto de Elétrica
- Esquemas Hidraulicos
- Projetos Sanitários