

Sumário

Apresentação	3
Considerações Gerais.....	4
Introdução.....	4
Como Utilizar o Manual e Definições de Termos.....	6
Condomínio.....	10
Termo de Vistoria da Unidade Privativa.....	11
Programa de Manutenção Preventiva.....	12
Solicitação de assistência técnica.....	13
Responsabilidades.....	14
Concessionárias: solicitação de ligações.....	17
Orientações.....	18
O Imóvel	21
Informações do Empreendimento	21
Manutenção do Imóvel	23
Estrutura.....	23
Paredes de Alvenaria	26
Revestimento de Paredes, Tetos e Forro de Gesso	29
Revestimento Cerâmico Interno	30
Revestimento Cerâmico Externo.....	32
Revestimento em Pedras Naturais	34
Rejuntas.....	37

Esquadrias de Alumínio.....	38
Esquadrias de Madeira	42
Esquadrias de Ferro	45
Pinturas, Vernizes (Interna e Externa).....	48
Vidros.....	50
Instalações Hidrossanitárias	52
Instalações de Ar Condicionado.....	59
Instalações de Gás	61
Instalações Elétricas.....	63
Instalações Telefônicas / Interfone	69
Instalações Antena / TV a Cabo	71
Instalações de Ventilação Mecânica	73
Bancadas	74
Plano de Manutenção Preventiva e Corretiva	77
Fornecedores e Prestadores de Serviços.....	88
Garantia e Atendimento	95
Disposições Gerais.....	97
Assistência Técnica.....	100

Apresentação

Prezado Cliente,

Inicialmente, agradecemos sua escolha pelo nosso empreendimento. Esperamos que nossos esforços tenham resultado um produto de qualidade superior.

Com a seriedade e a idoneidade com que sempre encarou a nobre tarefa de construir, a GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e a TERMOESTE S/A CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES, vem com muito orgulho concretizar a entrega de mais um empreendimento com a sua marca, o Residencial Conquist.

Este Manual do Proprietário foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização e manutenção do seu imóvel, na certeza de assegurar a qualidade do mesmo. Ele contém informações como características construtivas, conformação dos ambientes, cuidados necessários durante as operações de limpeza e conservação, além de algumas dicas sobre segurança e economia.

O Manual do Proprietário relaciona os principais fornecedores e prestadores de serviço, com projetos orientativos, e informa quanto à correta utilização e manutenção do imóvel, de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados. O objetivo é evitar danos decorrentes do mau uso e alertar quanto aos riscos de perda da garantia decorrente da falta de conservação e da manutenção preventiva inadequada.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelo proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, a cópia seja repassada ao novo condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

A GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e a TERMOESTE S/A CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES, coloca-se à disposição dos condôminos para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários não apenas sobre os assuntos tratados neste manual como também sobre questões aqui não abordadas.

Nosso objetivo é a satisfação plena de todos nossos clientes.

Considerações Gerais

Introdução

Generalidades

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do imóvel e da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção dependem do uso adequado de seus equipamentos e componentes. Todos os dados mencionados neste texto fizeram parte da construção de sua unidade privativa. Colocamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, o adequado uso e manutenção dos materiais empregados.

Neste sentido, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso, quando necessário.

Além dos seus direitos, o condômino tem os deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, tópico "Garantia e Atendimento".

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

A vida útil de produtos também depende de sua utilização pelo proprietário, que deve conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela Construtora e/ou Fabricante, para usufruir da garantia oferecida.

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando o mesmo recebe as chaves ou quando estas chaves já estão a sua disposição. Cabe salientar que a inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O adquirente é responsável:

- pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- pela conservação das partes comuns do edifício;
- pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- pela segurança patrimonial de todos;
- pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;
- pelo repasse deste Manual ou de cópia ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que estes procedimentos sejam observados em toda cadeia de sucessores.

Como Utilizar o Manual e Definições de Termos

Visando orientar a manutenção da unidade privativa do edifício, este manual informa sobre as características executivas e os acabamentos de cada etapa da construção. Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

Descrição do Sistema

Constitui de informações técnicas referentes ao procedimento e/ou técnicas construtivas adotadas nas unidades privativas e área comum no empreendimento em geral.

Cuidados de Uso

Compreende orientações a fim de garantir uma vida útil mais adequada para utilização dos materiais empregados na área comum e nas unidades privativas, bem como evitar a perda da garantia.

Manutenção Preventiva

São orientações importantes no que diz sobre as etapas da manutenção preventiva, para evitar desgastes e perda de funcionamento em equipamentos, acabamentos e outros componentes que fazem parte do empreendimento, evitando a perda da garantia.

Prazo de Garantia

São os prazos estabelecidos pelos fabricantes e pela Construtora em suas respectivas atuações oferecendo, dentro do limite de tempo estabelecido, toda manutenção necessária para o perfeito funcionamento de seus materiais e/ou equipamentos.

Perda de Garantia

São informações que orientam quanto as ações que os proprietários devem evitar, quando realizarem algum tipo de interferência nas unidades privativas e área comum, pois podem acarretar a perda de garantia do imóvel.

A seguir serão apresentadas algumas definições com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual esclarecendo o significado de algumas das nomenclaturas / termos utilizados.

Vida Útil

Período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais (quanto à segurança, higiene ou conforto), tornando economicamente inviáveis os encargos da manutenção.

Vícios aparentes

São aqueles de fácil constatação, detectados quando feita a vistoria para o recebimento do imóvel.

Vícios ocultos

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

Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo

São itens relacionados a solidez da edificação que possam comprometer a segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura com lajes, vigas, pilares, fundações e arrimos.

Auto de Conclusão

Trata-se de um documento público emitido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

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 sua utilidade e funcionalidade. A manutenção deve ser realizada tanto na unidade privativa, quanto na área comum do empreendimento.

Manutenção Preventiva

Nos termos da NBR 5674, compreende a Manutenção Rotineira (caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local) 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 ou inspeções periódicas sobre o estado da edificação).

Manutenção Não Planejada

A NBR 5674 caracteriza os serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada pelos 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.

Equipe de Manutenção Local

É constituída pelo pessoal permanente disponível no empreendimento, usualmente supervisionada por um zelador / gerente predial. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção preventiva.

Código de Defesa do Consumidor

É a lei 10.406/10 de janeiro de 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, estando também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

ABNT NBR 5674

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

Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964

Lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e naquilo que não é regrado pelo Código Civil, sobre o condomínio em edificações.

O presente manual foi elaborado obedecendo às condições estabelecidas pelas normas brasileiras e legislação vigente conforme relacionado a seguir:

Associação Brasileira de Normas Técnicas

- ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção de edificações – procedimento. Rio de Janeiro, Novembro / 2012.
- ABNT NBR 14037:2011 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos. Rio de Janeiro, Agosto / 2011.

Legislação Brasileira

- Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências (Código do Consumidor).
- Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Institui o Código Civil.

Sinduscon –SP

- Manual das áreas comuns – programa de manutenção preventiva. São Paulo / 2003.
- Manual do proprietário – termo de garantia (aquisição), uso e manutenção do imóvel, operação do imóvel. São Paulo / 2003.

Condomínio

Condomínio é o exercício do direito de propriedade exercido conjuntamente a outras pessoas. Desta forma, adquirentes, moradores e/ou locatários e funcionários, estão obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

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

Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regimento interno, que regerá a convivência diária. Para a convivência harmoniosa entre os moradores de um edifício, é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas.

O condomínio é composto por unidades autônomas, que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas comuns o terreno, as escadarias, as áreas de circulação, halls, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, casa de máquinas, as bombas d'água, prumadas de água, esgoto e gás, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

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

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

Termo de Vistoria da Unidade Privativa

Concluída a obra, foi efetuada a vistoria da área privativa com o Proprietário e/ou seu representante, utilizado o Termo de Entrega do Imóvel e verificado se as especificações foram atendidas. Esta vistoria também foi considerada como a Inspeção para recebimento da unidade privativa.

Programa de Manutenção Preventiva

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muitos anos. Isto exige que se execute a manutenção do mesmo. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual, ela deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente.

Para que a manutenção preventiva obtenha os resultados esperados de conservação e para que crie condições para o prolongamento da vida útil do imóvel, é necessário que, após o recebimento do mesmo, seja realizada a implantação de um Programa de Manutenção Preventiva onde as atividades e recursos são planejados e executados de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

Os critérios para elaboração do Programa de Manutenção Preventiva devem ser baseados na norma NBR 5674 – Manutenção de Edificações e nas informações contidas no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade privativa e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual da Área Comum, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

Após a entrega, a empresa Construtora e/ou Incorporadora poderá efetuar vistorias nas unidades privativas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual do Proprietário e Manual da Área Comum, obrigando os proprietários e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para proceder a Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

Solicitação de assistência técnica

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

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

Responsabilidades

A Convenção de Condomínio elaborada na vigência e de acordo com as diretrizes da lei 4.591 estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos proprietários, usuários, síndico, assembleia e conselho consultivo. O Regulamento Interno que é aprovado em assembleia geral complementa as regras de utilização do edifício.

Relacionamos a seguir algumas responsabilidades com relação à manutenção das edificações diretamente relacionadas às prescrições da NBR 5674.

Lembramos da importância dos envolvidos em praticar as ações constantes na lei do condomínio, na convenção e no regimento interno.

Incorporadora e/ou Construtora

- Fornecer os documentos pertinentes ao condomínio;
- Realizar os serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício.

Síndico e ou representante

- Elaborar, implantar e acompanhar o Programa de Manutenção Preventiva;
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio;
- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Aprovar os recursos para a realização da manutenção;
- Manter o Arquivo do Síndico sempre completo e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor;
- Registrar as manutenções realizadas;

- Coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.);
- Contratar e treinar funcionários para execução das manutenções;
- Contratar empresas especializadas para realizar as manutenções;
- Fazer cumprir as normas de Segurança do Trabalho.

Conselho Consultivo

- Acompanhar a realização do Programa de Manutenção Preventiva;
- Aprovar os recursos para a realização da manutenção.

Proprietário/Usuário

- Realizar a manutenção em seu imóvel observando o estabelecido no Manual do Proprietário.

Administradora

- Assumir as responsabilidades do Síndico conforme condições de contrato entre o Condomínio e a Administradora.

Zelador

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do Síndico e da Administradora;
- Monitorar os serviços executados pela equipe de manutenção e pelas empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Comunicar imediatamente ao Síndico ou Administradora qualquer defeito ou problema nas bombas, elevadores, tubulações, instalações elétricas, enfim, todo e qualquer

detalhe funcional do edifício;

- Auxiliar o Síndico ou Administradora a coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.); fazer cumprir as normas de segurança do trabalho.

Equipe de Manutenção Local

- Executar os serviços de manutenção;
- Cumprir as normas de segurança do trabalho.

Empresa Especializada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos e orientações do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc.;
- Utilizar materiais e produtos de primeira qualidade na execução dos serviços mantendo as condições originais;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos.

Concessionárias: solicitação de ligações

Logo que o proprietário receber a sua unidade privativa deverão ser tomadas algumas providências junto às concessionárias/prestadores de serviços para eventuais ligações. Na ligação de água cabe ao síndico verificar junto a SANEAGO os procedimentos da individualização. As demais instalações (gás e energia), que forem necessárias ficarão sob responsabilidade do proprietário. Em todos os casos é necessário informar os dados de localização do edifício, telefone de contato, além de dados pessoais como números do CPF, identidade, nome completo e endereço.

Orientações

Água / esgoto

O fornecimento de água fria e as disposições sanitárias de esgoto sanitário já estão em pleno funcionamento em conformidade com a concessionária local.

SANEAGO.....Fone: 115

Energia elétrica

Solicite junto a Centrais Elétricas de Goiás - CELG.

Deverá ser solicitado um medidor TRIFÁSICO

CELG.....Fone: 0800-62-0196

Telefone

A solicitação ou transferência da linha telefônica deverá ser realizada junto à operadora de sua preferência, e que tenha cobertura na região do empreendimento.

Gás

A unidade privativa está conectada à rede de gás GLP, com a central de gás localizada em local específico. Cabe ao síndico entrar em contato com os fornecedores para definição da empresa que fornecerá o produto. A empresa que executou a tubulação de gás e colocação de medidores foi a MP Engenharia e Instalações Ltda. Sugerimos que o Condomínio firme contrato de fornecimento de gás com a empresa citada, já que ela tem ART da execução das instalações e será responsável também pela Central de Gás, fornecendo ART deste outro serviço.

Interfone

Foi executada a infraestrutura para instalação de interfone nas unidades privativas.

TV a Cabo

Toda a infraestrutura necessária para a TV a cabo está executada, sendo necessário entrar em contato com a prestadora de serviço escolhida pelo proprietário para a execução da instalação do cabo e antena.

Churrasqueira procedimento de cura

Para a utilização da churrasqueira antes do primeiro churrasco, fazer 02 (dois) pré-aquecimentos da churrasqueira. O pré-aquecimento consiste:

- 1/3 de um saco de carvão 5 kg com intervalo de 8 a 12 horas. Nunca usar água para lavagem da churrasqueira e/ou apagar fogo.
- Água e churrasqueira pré-moldada não combinam!
- Dica: Sempre deixar a brasa ficar vermelha para iniciar o assado.

Modificações e reformas

A reforma de uma unidade privativa deve levar em consideração as características gerais da construção. Como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas e terraços sem a aprovação em Assembleia do Condomínio, conforme deve constar na Convenção do Condomínio.

Os pilares, vigas e lajes de concreto não podem, em hipótese nenhuma, sofrer qualquer tipo de alteração, sob risco de se comprometer a estabilidade do edifício.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga considerados no projeto das lajes.

As prumadas de instalações elétricas e hidráulicas devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à legislação brasileira e às normas técnicas vigentes. A Construtora / Incorporadora não assume responsabilidades sobre modificações / reformas e estes procedimentos acarretam a perda da garantia.

Nesta esteira cabe ressaltar que alterações das características originais do imóvel podem afetar o desempenho estrutural, térmico e acústico na sua unidade privativa, nas unidades vizinhas e na área comum. Portanto devem ser realizadas somente com orientação de profissionais ou empresas especializadas. Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, com efetiva comprovação de experiência e conhecimento técnico, sob supervisão de profissional responsável técnico legalmente habilitado para acompanhamento da obra.

O Condomínio deve ser comunicado antecipadamente sobre qualquer modificação / reforma a ser realizada no imóvel.

Será perdida a garantia da Construtora, nos itens que forem reformados / alterados pelo Proprietário.

As reformas devem seguir a NBR 16280:2014 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos.

O Imóvel

Informações do Empreendimento

EMPREENDIMENTO:

Residencial Conquist

INCORPORAÇÃO:

TEGC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ENDEREÇO:

Rua Cuiabá, Quadra 118 A, Lote 01, Parque Amazônia, Goiânia-GO.

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

O Condomínio do Edifício "RESIDENCIAL CONQUIST" será composto por subsolo, térreo 1, térreo 2, mezanino, 36 (trinta e seis) pavimentos tipo, com o total de 144 (cento, quarenta e quatro) apartamentos, distribuídos em 04 (quatro) apartamentos por andar, e, 190 (cento e noventa) vagas de garagens para guarda de veículos, sendo 61 (sessenta e uma) vagas de garagem no subsolo, 61 (sessenta e uma) vagas no térreo 1 e 68 (sessenta e oito) vagas no térreo 2.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Subsolo: Nesse pavimento localizam-se reservatório inferior, antecâmara, sala do moto-ventilador, 03 (três) vagas para moto, 61 (sessenta e uma) vagas de garagens, além de rampa de acesso ao térreo 01, circulação de veículos, dois halls de elevadores, escadas, sendo uma pressurizada com antecâmara e cinco elevadores;

Térreo 1: Nesse pavimento localizam-se: central de gás, lixo, espelho d'água, pulmão, guarita, wc guarita, acesso serviço, lobby, D.M.L., copa de funcionários, vestiário func. feminino,

vestiário func. masculino, circulação, sala do síndico, sala do moto ventilador, 05 (cinco) vagas para estacionamento de moto, 61 (sessenta e uma) vagas para guarda de veículos, além das escadas, sendo uma pressurizada com antecâmara, rampas de acesso ao subsolo e ao térreo 1, circulação de veículos dois halls e cinco elevadores;

Térreo 2: Nesse pavimento localizam-se: sala de medição, gerador, depósitos, 13 (treze) vagas para estacionamento de moto, 68 (sessenta e oito) vagas para guarda de veículos, além das escadas sendo uma pressurizada com antecâmara, rampas de acesso ao térreo 1, circulação de veículos, dois halls e cinco elevadores;

Mezanino: Há quadra de esportes, sala da máquinas, jardins, piscina adulto com deck molhado, piscina infantil, deck, sauna, hall da sauna, wc mas. e fem. da sauna, praça do xadrez, escalada, games, cinema, praça dos ipês, varanda de jogos, praça das babás, playground, brinquedoteca, fitness, office, espaço mulher, espaço gourmet, circulação, banheiros, cozinha, salão de festas, depósitos, varanda de festas, churrasqueiras 01 e 02, além da escada pressurizada com antecâmara cinco elevadores;

1º ao 36º Pavimento Tipo: Ficarão os apartamentos numerados em: 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603, 1604, 1701, 1702, 1703, 1704, 1801, 1802, 1803, 1804, 1901, 1902, 1903, 1904, 2001, 2002, 2003, 2004, 2101, 2102, 2103, 2104, 2201, 2202, 2203, 2204, 2301, 2302, 2303, 2304, 2401, 2402, 2403, 2404, 2501, 2502, 2503, 2504, 2601, 2602, 2603, 2604, 2701, 2702, 2703, 2704, 2801, 2802, 2803, 2804, 2901, 2902, 2903, 2904, 3001, 3002, 3003, 3004, 3101, 3102, 3103, 3104, 3201, 3202, 3203, 3204, 3301, 3302, 3303, 3304, 3401, 3402, 3403, 3404, 3501, 3502, 3503, 3504, 3601, 3602, 3603, 3604, 3701, 3702, 3703 e 3704, além de escada pressurizada com antecâmara, cinco elevadores dois halls. Os apartamentos estão distribuídos em 04 por andar, onde os apartamentos finais 01 estão à frente a direita, para quem está de frente ao prédio na Rua Cuiabá; finais 02 de frente à esquerda e os finais 03 estão no fundo à esquerda e os finais 04 no fundo à direita. Os apartamentos são compostos de: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, varanda, lavabo, circulação e três suítes.

A nível de Cobertura: Ficarão o reservatório superior, casa de máquinas, acessos e barrilete.

Manutenção do Imóvel

Estrutura

Descrição do Sistema

A estrutura de um edifício é constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e a segurança da construção. É projetada e executada dentro das normas brasileiras e durante sua execução tem seus materiais componentes submetidos a controle tecnológico, garantindo assim a conformidade com o projeto.

Nesta edificação, a sustentação é realizada através do sistema construtivo em concreto armado convencional. Neste tipo de estrutura, a transferência das cargas atuantes para as fundações é realizada através de elementos estruturais lineares denominados lajes, vigas e pilares.

Os materiais utilizados na estrutura são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, deformações, resistência e dilatação térmica. Desta forma, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura e do solo causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como, quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras de pequena abertura, localizadas nos revestimentos das paredes. O desenvolvimento destas fissuras cessa após o processo de acomodação dos carregamentos e este tipo de fissura NÃO compromete a segurança da edificação e a capacidade portante de seus elementos estruturais.

Recomenda-se como medidas de conservação:

- Manter a proteção da estrutura contra agentes agressivos (ácidos e sulfatos), principalmente no caso de exposição da ferragem que deve ser protegida inclusive contra água;

- É vedada a sobrecarga nas lajes superiores ao valor especificado no cálculo estrutural (vide projeto).

Cuidados de Uso:

Numa edificação projetada e executada em concreto armado, não é possível a retirada de pilares, vigas e lajes, pois esta ação pode abalar a solidez e a segurança da edificação.

Os pilares, vigas e lajes de concreto não podem, em hipótese nenhuma, sofrer qualquer tipo de alteração, furação para passagem de tubulação, escareamento, ranhuras, sob risco de se comprometer a estabilidade do edifício.

Da mesma forma, não se deve sobrecarregar tais elementos estruturais além dos limites previstos no projeto original, que são de **150 kg/m²**. Desta forma, não se deve realizar a deposição de equipamentos não previstos para utilização em terraços ou lajes de forma geral, pois sobrecargas acima das previstas e indicadas no manual podem gerar fissuras, além de comprometer os elementos estruturais e de vedação.

Manutenção Preventiva:

- Realizar a pintura a cada ano, sendo necessário providenciar o tratamento de fissuras, evitando possibilidade de infiltrações e presença de agentes agressivos que possam vir a provocar corrosão de armaduras.

Prazo de garantia:

- Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundações, contenções e muros de arrimo), que possam comprometer a estabilidade, solidez e segurança da edificação
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perda da garantia:

- Danos em qualquer um dos elementos estruturais (pilares, vigas, lajes);

- Se forem identificadas sobrecargas além das previstas em projeto e no manual;
- Fixações não previstas nos elementos estruturais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Paredes de Alvenaria

Descrição do Sistema

As paredes têm como finalidade a vedação da edificação. Em seus elementos de vedação podem estar embutidas as tubulações hidráulicas, elétricas e gás (quando previsto a instalação). As paredes podem ser executadas em alvenaria de tijolo cerâmico, concreto, gesso acartonado, ou outro sistema construtivo.

Cuidados de Uso:

- Procurar manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuvas, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrentes da condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiros);
- Combater o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;
- Antes de perfurar paredes, deve-se certificar também de que o local escolhido não contém tubulações de água/esgoto ou instalações elétricas. Lembrando-se que a parede de um banheiro poder ser a mesma parede de um quarto ou um sala;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, usar apenas parafusos com buchas especiais.

Obs.: Os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, com diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim, diante de variações bruscas de temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que poderá eventualmente acarretar o aparecimento de fissuras (pequenas rupturas) localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

- No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais as fissuras não perceptíveis à distância de pelo menos um metro;

- Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e que não provocarem infiltração para o interior da edificação serão consideradas aceitáveis e normais e deverão ser tratadas pelo condomínio, quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Para a fixação de objetos em paredes devem ser seguidas as seguintes recomendações:

Fixação de objetos em paredes de blocos cerâmicos

A fixação de objetos (quadros, prateleiras e similares) em paredes de blocos cerâmicos, devem ser executadas com o uso de parafusos e buchas para blocos vazados modelo FU (de 6, 8 ou 10mm) de acordo com o local a ser perfurado. Evite o uso de martelos e pregos, pois a grande capacidade de penetração pode danificar o acabamento das paredes.

Manutenção Preventiva:

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, em decorrência da condensação da água por deficiências na ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários e forros de banheiros).
- Para combater a presença de mofo no ambiente, utilize detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água.
- Nas áreas externas (áreas comuns) e na fachada da edificação, recomenda-se realizar pintura a cada ano, evitando seu envelhecimento, a perda do brilho e seu descascamento. As ações devem incluir ainda o tratamento de eventuais fissuras que possam surgir e causar infiltrações.

Nota: após a entrega da edificação, a cada repintura, deverá ser realizado um tratamento das fissuras, evitando assim, futuras infiltrações de água.

Prazo de Garantia:

- Paredes internas: fissuras perceptíveis a - 01 (um) metro de distância;
- Paredes externas / fachadas: fissuras que possam a vir gerar infiltrações;

- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perda da Garantia:

- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas, além dos limites normais de utilização previstos em projeto;
- No caso de NÃO ser realizada a repintura da fachada a cada 03 anos, conforme previsto na manutenção preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva.

Revestimento de Paredes, Tetos e Forro de Gesso

Cuidados de Uso:

- 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 e devem-se evitar impactos no forro de gesso para não danificá-lo;
- Evitar o choque causado por batidas 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;
- Manter os ambientes bem ventilados, para evitar o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas; como pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes principalmente em ambientes fechados (armários atrás de cortina etc.), é preciso combatê-lo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecido).

Manutenção Preventiva:

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

Perde-se a garantia quando:

- Ocorrem quebras ou trincas por impacto;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- 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 se fizer a manutenção preventiva necessária.

Revestimento Cerâmico Interno

Azulejo / Cerâmica / Porcelanato

Cuidados de Uso:

- Utilizar sabão neutro para a lavagem; não utilizar produtos químicos corrosivos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático; o uso de produtos ácidos e alcalinos pode causar problemas de ataque químico nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com o encontro entre paredes e tetos em gesso;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, nem vassouras de piaçava ou escovas de cerdas duras, pois podem danificar o acabamento das peças e o rejuntamento;
- Evitar bater com peças pontiagudas, para evitar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado com o transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados; não arrastá-los sobre o piso, a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamento;
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso; para isso deve 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 tipo "limpa forno".

Manutenção Preventiva:

- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor no rejunte;
- Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;

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

Perde-se a garantia quando:

- Utilizam-se produtos ácidos e/ou alcalinos que ocorrem manchas;
- Ocorrem quebras 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 se fizer a manutenção preventiva necessária.

Revestimento Cerâmico Externo

Cuidados de Uso:

- Antes de perfurar qualquer peça, deve-se consultar o Projeto de Arquitetura e os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Recomenda-se a lavagem anual das paredes externas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação; utilizar sabão neutro para a lavagem; não utilizar produtos químicos corrosivos, tais como cloro líquido, soda cáustica ou muriática;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, nem vassouras de piaçava ou escovas de cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento.

Manutenção Preventiva:

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

Perde-se a garantia quando:

- Utiliza-se produtos ácidos e/ou alcalinos que ocorrem manchas;
- Ocorrem quebras 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 se fizer a manutenção preventiva necessária.

Revestimento em Pedras Naturais

Pedras naturais: mármore, granito, pedra portuguesa, quartzo e outros.

Cuidados de Uso:

- Antes de perfurar qualquer peça, deve-se consultar o Projeto de Arquitetura e os projetos de instalações, para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Não usar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação; utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Utilizar sabão neutro próprio para a lavagem de pedras; não utilizar corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos tais como cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático; para a retirada de manchas, deverá ser contratada empresa especializada em revestimentos / limpeza de pedras;
- Nos procedimentos de limpeza diária de materiais polidos, sempre procurar remover primeiro o pó ou partículas sólidas com um pano macio ou escova de pelo nos tampos de pias e balcões; nos pisos e escadarias, remover com vassoura de pelo o pó. Sempre sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes precoces decorrentes do atrito, e em seguida aplicar um pano umedecido (sempre bem torcidos, sem excesso de água) com água ou solução diluída de detergente neutro para pedras, seguida de aplicação de um pano macio de algodão ou "rayon", para secar a superfície; evitar a lavagem de pedras, para que não surjam manchas e eflorescências e, quando necessário, utilizar detergente específico;
- Nunca tente remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras; sempre que houver algum problema, consultar empresas especializadas, pois muitas vezes as aplicações de produtos inadequados em manchas podem, além de danificar a pedra, tornar as manchas permanentes;
- Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas, para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- Utilizar protetores de feltros e/ou mantas de borracha nos pés dos móveis;
- Evitar bater com peças pontiagudas;

- Tomar cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados; não arrastá-los sobre o piso;
- Não deixar cair sobre a superfície graxa, óleo, massa de vidro e tinta;
- Não colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento, pois podem causar manchas;
- Para a recolocação de peças, atentar para o uso correto do cimento colante para cada tipo de pedra (ex.: mármore e granitos claros - cimento cola branco; para ardósia - cimento cola específico etc.);
- Em caso de reforma, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;
- A calefação em volta das peças de metal e louças (ex.: válvulas de lavatório) deve ser feita com mástique ou massa de calefação; não utilizar massa de vidro para evitar manchas;
- No caso de fixação das pedras com elementos metálicos, não remover nenhum suporte e no caso de substituição, contratar uma empresa especializada.

Manutenção Preventiva:

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

Perde-se a garantia quando:

- Da utilização inadequada de produtos químicos, causando manchas e perda de polimento;
- Quebras por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária.

Rejuntas

Cuidados de Uso:

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte, mas 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, pano úmido ou esponjas com cerdas macias.

Manutenção Preventiva:

- Inspecionar e completar o rejuntamento convencional e com mástique (em azulejos, cerâmicas e pedras) a cada ano; para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas);
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

Perde-se a garantia quando:

- Forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda no caso de se realizar lavagem do revestimento com água de alta pressão;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária.

Esquadrias de Alumínio

Descrição do Sistema

Compreendem o conjunto de janelas e pele de vidro com a seguinte finalidade:

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

Cuidados de Uso:

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas:

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

Manutenção Preventiva:

- 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, no mínimo a cada doze meses;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira; essa poeira, com o passar do tempo, vai se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, o que compromete o desempenho das roldanas e exige sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época das chuvas mais intensas; do contrário, podem ocorrer borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente;
- NÃO usar em hipótese alguma fórmulas de detergentes que contenham saponáceos, nem esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos; sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- NÃO utilizar 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 utilizar vaselina, removedor, tiner ou qualquer outro produto derivado do petróleo; além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, esses produtos possuem componentes que vão atrair partículas de poeira, que agem como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- NÃO utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas; a força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
- NÃO remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, deve-se removê-los imediatamente com um pano umedecido na mesma proporção de água e detergente

neutro a 5% e, logo após, passar uma flanela seca;

- Como todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon autolubrificante, dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante; esses produtos, portanto, não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação de esquadrias;
- Quando a janela possuir persiana de enrolar, a limpeza externa da persiana deve ser feita removendo-se a tampa da caixa do rolo, que fica na parte superior da janela, pelo lado interno; em seguida, proceder à limpeza com um pano macio (ou esponja), umedecido em uma solução de água e detergente neutro a 5%, executando-se a limpeza em duas ou três palhetas de cada vez, à medida que se move a persiana;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr no trilho, sempre que necessário;
- Verificar nas janelas Maxim-ar a necessidade de regular o freio; para isso, abrir a janela até um ponto intermediário (+- 30°), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo; se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros.

Prazo de Garantia:

- Riscada, amassada e manchada: no ato da entrega;
- Vedação e funcionamento das partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento);
- Borrachas e escovas, articulações, fechos e roldanas;
- Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio;
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perde-se a garantia quando:

- Forem instaladas cortinas ou qualquer aparelho, tais como persianas, ar-condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possa interferir;
- For feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Houver dano por pane no sistema eletroeletrônico, motores e fixação da esquadria, causada por sobrecarga de tensão;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária.

Esquadrias de Madeira

Compreendem o conjunto de portas de madeira com a seguinte finalidade:

- Acessar áreas comuns ou privativas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior do ambiente da área privativa.

As portas de madeira privativas e de área comum propiciam privacidade e conforto acústico quando mantidas fechadas. São também elementos de composição da arquitetura, podendo ser pintadas, envernizadas ou enceradas.

Cuidados de Uso:

- Os trincos ou cremonas não devem ser forçados; se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Não arrastar objetos maiores que o previsto através dos vãos e portas, pois podem danificar seriamente as esquadrias;
- Providenciar batedores de porta, a fim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- Manter as portas permanentemente fechadas, evitando assim o seu empenamento ou danos provocados por rajadas de vento;
- A limpeza das esquadrias como um todo deve ser feita com um pano umedecido e logo após um pano seco; antes, deve-se ter o cuidado de retirar o excesso de pó com um espanador ou escova;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos; com isso evita-se o acúmulo de poeira, que, com o passar do tempo, vai se compactando pela ação de abrir e fechar e transformando-se em crostas de difícil remoção; vale destacar, isso compromete o desempenho das roldanas e exige a sua troca precoce;

- NÃO usar, em hipótese alguma, detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Nunca jogar água nas portas de madeira, para evitar seu apodrecimento principalmente, não deixar a água em contato com parte inferior da porta;
- Recomenda-se não **bater as portas**, pois o impacto, além de causar trincas na madeira e na pintura, pode ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes;
- Para a limpeza das fechaduras e ferragens, usar uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo, que pode ocasionar a remoção da pintura, bem como a formação de manchas;
- Lubrificar periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de pó de grafite;
- Nunca furar ou fixar objetos nas portas, a não ser que seja uma identificação em material leve;
- Para evitar emperramento de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.

Manutenção Preventiva:

- Nos casos de esquadrias pintadas, proceder uma repintura a cada ano; para isso, é importante o uso correto da tinta especificada no manual;
- No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se além do tratamento anual com verniz, realizar a raspagem total e reaplicação do verniz;
- Nos casos das esquadrias enceradas, é aconselhável o tratamento de dois em dois anos.

Perde-se a garantia quando:

- Forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar-condicionado etc. diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;

- For feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- For feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária;
- For evidenciado que o problema foi causado por contato de água nas portas;
- Alteração das ferragens fornecidas quando for entregue a unidade;
- Instalação de molas (dobradiças aéreas ou de piso);
- Remoção da folha da porta por quaisquer motivos;
- Batidas de porta ocasionando danos às fechaduras, dobradiças, batentes, guarnições, vedações adjacentes, etc.;
- Exposição das esquadrias à ação da umidade;
- Corte da parte inferior da porta à instalação de piso;
- Dependurar objetos na porta;
- Alterações na sua forma de instalação, modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Prazo de Garantia:

- Lascas, trincas, riscos ou manchas: no ato da entrega;
- Empenas, descolamentos, trincas na madeira;
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Esquadrias de Ferro

Descrição do Sistema

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

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

As esquadrias de ferro compreendem também corrimãos, guarda-corpos, portões, gradis, alçapões, entre outros elementos arquitetônicos.

Cuidados de Uso:

- As janelas Maxim-Ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas; entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados; por isso, é preciso ficar atento para travar as janelas nessas situações;
- As janelas devem correr suavemente; por isso, não devem ser forçadas;
- Os trincos também não devem ser forçados;
- A limpeza das esquadrias como um todo deve ser feita com solução de água e detergente neutro, com o auxílio de esponja macia;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira; com o passar do tempo, essa poeira vai se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas, de difícil remoção, que comprometem o desempenho das janelas e portas;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores bem limpos e desobstruídos,

principalmente na época de chuvas mais intensas; com isso, evita-se vazamento de água para o interior do ambiente;

- Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, nem esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar a limpeza dos "cantinhos" de difícil acesso; essa operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel;
- Não utilizar vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado de petróleo; eles ressecam plásticos e borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação; além disso, trata-se de produtos que atraem partículas de poeira e agem como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial;
- Não remover as massas de vedação;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos dos fechos, fechaduras, puxadores, fixadores e roldanas, sempre que necessário;
- Verificar nas janelas Maxim-Ar a necessidade de regulagem, de maneira que ela aberta ofereça certa resistência a qualquer movimento espontâneo, evitando assim o risco à segurança do usuário e de terceiros.

Manutenção Preventiva:

- Repintar as áreas e elementos após o tratamento, em virtude dos pontos de oxidação, com as mesmas especificações da pintura original, a cada 6 meses;
- Verificar a vedação e fixação dos vidros, a cada ano.

Prazo de Garantia:

- Peças amassadas, riscadas ou manchadas: no ato da entrega.
- Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material.
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perde-se a garantia quando:

- Forem instalados, apoiados ou fixados quaisquer objetos, diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possam interferir;
- For feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento, que altere suas características originais;
- Houver danos por colisões;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária.

Pinturas, Vernizes (Interna e Externa)

Descrição do Sistema

Tem por finalidade o acabamento final do produto, proporcionando uniformidade da superfície e proteção de elementos estruturais, reboco, entre outras superfícies. Proporciona também conforto e beleza pela utilização de cores e acabamentos.

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, palhas de aço, lixas e máquinas com jatos 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, mediante a utilização de 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 excessiva sobre a superfície;
- Em casos de manchas de gordura, limpar com água e sabão neutro imediatamente.

Manutenção Preventiva:

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se pintar 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 os elementos com as mesmas especificações da pintura original;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachadas e muros) devem ser pintadas a cada ano, evitando-se assim o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Perde-se a garantia quando:

- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária.

Vidros

Descrição do Sistema

Os vidros são utilizados basicamente em vãos de esquadrias, painéis internos e externos, forros e coberturas (para iluminação zenital), em guarda-corpos, divisórias, nas esquadrias em pele de vidro da fachada, etc., tendo como finalidade a proteção dos ambientes das intempéries, permitindo a passagem de luz.

Os vidros utilizados das esquadrias de alumínio de seu apartamento são do tipo liso, 4mm nas janelas. Nas esquadrias dos banheiros foi utilizado o vidro mini boreal. Nas portas da sacada o vidro é 6mm liso e no guarda corpo 8mm laminado.

Cuidados de Uso:

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

Manutenção Preventiva:

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

Prazo de Garantia:

- Peças quebradas, trincas e/ou riscadas: no ato da entrega
- Peças com má fixação e/ou soltas
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perde-se a garantia quando:

- Não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se fizer a manutenção preventiva necessária.

Instalações Hidrossanitárias

Descrição do Sistema

Trata-se do conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de fluidos (fluidos com sólidos em suspensão, líquidos, vapores ou gases) em uma edificação (redes de água fria, incêndio e esgoto/águas pluviais), conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT.

As instalações hidrossanitárias requerem cuidados, pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acarretar entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso, estando seu bom desempenho diretamente ligado à observância desses cuidados.

Água Fria

Reservatórios: o projeto contempla dois reservatórios sendo um inferior e um superior. O reservatório inferior tem capacidade de armazenamento de 108.900 litros, localizado no Subsolo. O reservatório superior está localizado na cobertura da torre, possui capacidade para 150.000 litros.

Na limpeza do reservatório superior, deve-se tomar cuidado para que a sujeira não seja jogada dentro das prumadas. Isto acarretará o entupimento e até um possível estrago das válvulas redutoras de pressão.

As válvulas redutoras de pressão estão localizadas no 3, 9, 15, 21, 27 pavimentos.

Bombas de recalque: do reservatório inferior, a água é recalçada para o reservatório superior. O bombeamento é controlado por um sistema eletromecânico. O edifício possui conjuntos motobomba, sendo conjunto principal e reserva. As especificações referentes as bombas fornecidas e instaladas poderão ser consultadas junto a Construtora.

Distribuição: do reservatório superior, as tubulações seguem para o barrilete. Após o barrilete, as tubulações alimentam os andares inferiores, quando se denominam "prumadas de água

fria". Passa-se, então, a ter os ramais de distribuição de água, que alimentam os diversos pontos, tais como vasos sanitários, pias etc.

Registro geral de água: no hall de cada pavimento encontra-se um registro geral de água, que corta o fornecimento de água de toda unidade privativa, em caso de manutenção ou emergência. Além disso, no ambiente hidráulico encontra-se um registro que pára o fornecimento isoladamente do sistema.

Medição de água: o projeto contempla a medição individualizada. Para isso foi executado pela construtora a infraestrutura necessária e a instalação dos hidrômetros.

Este sistema funciona basicamente com um medidor (hidrômetro) colocado depois do registro geral de água e poderá fazer a medição do consumo de água por apartamento, desde que seja instalado todo o equipamento necessário. Os medidores estão localizados nos halls de cada pavimento.

Sistema de Combate a Incêndio

Bombas de incêndio: o sistema de incêndio é dotado por conjuntos motobomba, sendo este o conjunto principal. As especificações referentes as bombas fornecidas e instaladas poderão ser consultadas junto a Construtora.

Composição do sistema de incêndio: o sistema é composto por extintores, portas corta-fogo, detectores de fumaça, alarme de incêndio, central de alarme (localizada na Recepção), hidrantes e botoeiras. Os extintores que equipam o empreendimento são do tipo CO₂, água e pó químico.

Cuidados de Uso:

- NÃO jogar nenhum objeto nos vasos sanitários e ralos que possa causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- NUNCA jogar gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios; colocá-los acondicionados conforme tipo de resíduos no lixo, ou para coleta seletiva;

- NÃO deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha;
- NUNCA subir ou se apoiar nas louças e bancadas, para evitar que se soltem ou quebrem, causando ferimentos graves; deve-se tomar cuidados especiais com crianças;
- Nas máquinas de lavar e tanque, deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;
- Não utilizar hastes, ácidos ou similares, para eventual desobstrução do esgoto;
- 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;
- NÃO apertar em demasia os registros, torneiras e misturadores; ao instalar filtros, torneiras, etc.,
- NÃO se deve atarraxá-los com excesso de força, para não danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos;
- NÃO permitir sobrecarga de louças sobre a bancada e pia;
- Limpar os ralos;
- NÃO devem ser retirados elementos de apoio (mão-francesa, coluna do tanque etc.); sua falta pode ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- Manter vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar na parede, usando acessórios próprios;
- O sistema de aviso e/ou ladrão não devem ter suas tubulações obstruídas;
- Limpar os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, NUNCA com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos.

Manutenção Preventiva:

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

Sugestões de Manutenção:

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

Como desentupir a pia:

Com o auxílio de luvas de borracha, de um desentupidor e de uma chave inglesa, seguir os seguintes passos:

- Encher a pia de água;
- Colocar o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima; observar se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a escoar, continuar o movimento com o desentupidor, deixando a torneira aberta;

- Se a água não escoar, tentar com a mão, ou com o auxílio de uma chave inglesa, desatarrachar o copo do sifão ou sifão flexível; não se esquecer de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão ou armário sob a bancada, recolocar o sifão com veda-rosca;
- Não convém colocar produtos à base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
- Depois do serviço pronto, abrir a torneira e deixar correr água em abundância, para limpar bem.

Como consertar a torneira que está vazando:

- Retirar a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
- Utilizando uma chave de fenda, desrosquear o parafuso que prende a cruzeta;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear a porca que prende a canopla, para acessar o mecanismo de vedação;
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosquear o mecanismo de vedação do corpo substituí-lo por um novo.

Como desentupir o chuveiro:

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

Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária:

Regulagem:

- Com cuidado, abrir e retirar a tampa da caixa acoplada;
- Com a ajuda de um alicate, rosquear a boia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

Substituição:

- Com cuidado, abrir e retirar a tampa da caixa acoplada;
- Desrosquear a boia;
- Levá-la a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
- Com a nova boia em mãos, encaixá-la e rosqueá-la exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Perde-se a garantia quando:

- São sofridos danos pelas partes integrantes das instalações em consequência de quedas acidentais, maus-tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- São causados danos por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas);
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- São causados danos 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 neles;
- 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;
- Se forem constatadas, no sistema hidráulico, pressões (desregulagem da válvula de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos 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 que ocasionem o mau funcionamento dos produtos;
- 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 se realizar a manutenção preventiva necessária.

Instalações de Ar Condicionado

Descrição do Sistema

Trata-se de equipamento a ser adquirido e instalado pelo proprietário, destinado a climatizar o ar em ambiente fechados, mantendo sua temperatura e pureza controladas.

O sistema especificado em projeto foi dimensionado conforme as normas técnicas recomendadas para atender a temperatura ideal de conforto humano.

Cuidados no Uso:

- Nunca utilizar o aparelho de ar condicionado sem o filtro de ar;
- Ao limpar o equipamento, sempre desligar completamente o aparelho retirando o plugue da tomada. Não recolocar o plugue da tomada com as mãos molhadas ou úmidas;
- Quando desligar o aparelho de ar condicionado e quiser religá-lo logo em seguida, aguardar no mínimo 3 minutos. Este procedimento evita danos à máquina.

Nota: Para encontrar o ambiente na temperatura desejada, ligar o aparelho de ar condicionado pelo menos 20 minutos antes e manter as portas e janelas fechadas.

Manutenção Preventiva:

- Após a instalação do equipamento, avaliar a ligação anualmente;
- Limpar periodicamente a frente plástica e o gabinete com uma flanela ou um pano macio levemente embebido em água morna e sabão neutro. Secar em seguida com flanela limpa;
- Não utilizar detergentes, álcool ou água diretamente sobre a frente plástica;
- Para manter um bom ar no ambiente, limpar o filtro a cada 15 dias com água e sabão neutro;

- Uma vez por ano, contratar profissional habilitado ou empresa especializada para fazer a limpeza interna do aparelho para retirada do acúmulo de pó e resíduos;
- Seguir as instruções de manutenção e limpeza no manual do equipamento.

Prazo de garantia:

- Desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante;
- Problemas com a instalação da infraestrutura e tubulação;
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perda da garantia:

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

Instalações de Gás

Descrição do Sistema

É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de gases em uma edificação;

O edifício dispõe de central de gás GLP com rede de alimentação para ambientes da área comum ou interna que necessita de abastecimento conforme determinados nos projetos.

Cuidados no Uso:

- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, registros e torneiras sejam mantidos fechados;
- Nunca testar ou procurar vazamentos num equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão ou sabonete;
- Os ambientes onde se situam os aparelhos a gás e os medidores devem permanecer ventilados a fim de evitar o acúmulo de gás, que pode provocar explosão. Portanto, nunca bloquear a ventilação destes ambientes;
- Não utilizar o local como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações (tubulações) aparentes;
- Em caso de vazamentos de gás que não possam ser eliminados com o fechamento de um registro ou torneira, chamar empresa especializada;
- Ler com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação aos eletrodomésticos, e trocá-la quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a

gás, chamar empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilizar materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados.

Manutenção Preventiva:

- A manutenção de aparelhos a gás deve ser confiada somente a pessoas habilitadas pela empresa concessionária;
- Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar;
- Para os equipamentos, seguir os procedimentos de manutenção de acordo com as recomendações dos fabricantes.

Prazo de garantia:

- Desempenho do material: especificado pelo fabricante;
- Problemas nas vedações das juntas;
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perda da garantia:

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

Instalações Elétricas

Descrição do Sistema

É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada na edificação conforme o projeto específico e elaborado dentro das normas técnicas brasileiras (ABNT) e aprovado pela concessionária local. O sistema é formado por conjuntos de tubulações (eletrodutos) e suas conexões, cabos e fios, quadros, caixas de passagem, chaves, disjuntores, transformadores, barramentos, isoladores, aterramentos, postes, acabamentos com acessórios (tomadas, interruptores etc.).

Cuidados no Uso:

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido desligar-se-á 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; então, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos; sempre que ocorrer uma manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, é preciso desligar o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral diferencial;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo se houver dúvida sobre o disjuntor específico, desligar o disjuntor geral;
- Ao se adquirir aparelhos elétricos, verificar 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.);
- **Os circuitos dos chuveiros foram dimensionados com disjuntores de 32A, fiação de 6mm o que permite um chuveiro com potência de 4.400w, que deve ser blindado;**

- **A ligação do chuveiro elétrico deve ser feita com borne (conector de porcelana);**
- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, a tensão (voltagem), a bitola e a qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;
- 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 utilizar benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois eles provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio, desligar o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomenda-se desligar a chave geral (disjuntor geral) no quadro de distribuição;
- Nunca permitir contato dos componentes dos sistemas com água;
- Nunca sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente da voltagem 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 seco;
- Caso o Dispositivo Diferencial Residual (DR) desarme, basta girar sua chave para armá-lo novamente; mas se ele tornar a desarmar, não forçar o dispositivo e procurar o equipamento elétrico, que poderá estar causando a fuga de corrente.

Informações Adicionais:

- A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva

podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, também com troca de lâmpadas.

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;
- Rever estado de isolamento das emendas dos fios;
- Reapertar a cada ano todas as conexões do quadro de distribuição;
- Testar a cada seis meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor; ao apertar o botão, a energia será cortada; caso isso não ocorra, trocar o DR;
- Reapertar a cada ano ou sempre que necessário todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentarem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores, pontos de luz).

A NBR 5674, fixa os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção de edificações.

- A manutenção de edificações inclui todos os serviços realizados para prevenir ou corrigir a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes, ou de atualizações nas necessidades dos seus usuários.

- A manutenção de edificações não inclui serviços realizados para alterar o uso da edificação.

Procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona:

- Verificar, no quadro de distribuição, se a chave daquele circuito não está desligada; em caso afirmativo, religá-la; se ela voltar a desarmar, solicitar a assistência do técnico habilitado, por dois motivos: a chave está com defeito sendo necessária à sua substituição por uma nova ou existe algum curto-circuito na instalação e é necessário corrigir o problema.
- Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione; nesses casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

Superaquecimento do quadro de distribuição:

- Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las, e se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave ou sobrecarga. Se a chave estiver com defeito, deve ser substituída por profissional habilitado.

As chaves do Quadro de Luz estão desarmando com frequência:

- Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Nesse caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.
- Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

A chave geral do quadro está desarmando:

- Pode existir falta de isolamento da fiação, provocando aparecimento de corrente para a terra.

- Nesse caso, deve ser identificado o circuito com falha, procedendo-se ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema. Só depois desse procedimento é que se deve reparar a isolação com falha.
- Pode existir defeito de isolação de algum equipamento ou chuveiro. Para descobrir qual está com defeito, proceder da maneira descrita anteriormente e reparar a isolação do equipamento.

Choques elétricos:

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

- Desligar a chave de proteção desse circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e está fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
- Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento, e então é necessário repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

Chuveiro elétrico não esquentar a água:

- Verificar se a chave de proteção no quadro de distribuição está desarmada; caso esteja, religá-la;
- Persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro elétrico; se for o caso substituí-la.

Perde-se a garantia quando:

- For feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- For evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- For evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos

sem blindagem, desarmando os disjuntores;

- For evidenciada sobrecarga nos circuitos decorrente de ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- For verificada a não-utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não se realizar a manutenção preventiva necessária.

Instalações Telefônicas / Interfone

Descrição do Sistema

Telefone

A instalação telefônica das unidades privativas obedece às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A instalação telefônica foi executada através de uma prumada que da distribuição geral do prédio (DG) e chega aos pavimentos nos shafts de telefone, localizados nos halls de serviço, sendo interligadas as unidades privativas até a caixa de sistemas e telefonia.

Foi executada a infraestrutura (tubulação seca) e cabeamento até a caixa de sistema e telefonia, para a instalação de linha telefônica por unidade privativa, sendo que a instalação do cabeamento a partir da caixa de sistema e telefonia até a tomada telefônica e o aparelho é de responsabilidade do proprietário.

Interfone

Foi executada a infraestrutura e instalação de interfone nas unidades privativas.

Cuidados de Uso:

Telefone

Após a ligação da linha telefônica, verificar se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Durante o prazo de garantia, caso alguma tomada não funcione, entrar em contato com a construtora.

Não molhar as caixas de passagem e o DG de telefonia durante a limpeza.

Para conexão, utilizar somente fios e ferramentas adequadas. Não cortar nem fazer emendas nos cabos, pois os mesmos podem perder sua característica de transmissão de sinais.

Interfone

Para a limpeza dos aparelhos de interfone, utilizar somente flanela umedecida em água.

Não utilizar solventes ou detergentes na higienização dos aparelhos de interfone.

Não molhar o aparelho de interfone.

Não expor o aparelho de interfone ao calor e/ou umidade.

Ao desligar o interfone, verificar se o mesmo se encontra bem encaixado em sua base.

Manutenção Preventiva:

Promover inspeção preventiva anualmente nas instalações telefônicas e de interfone, contratando para isso técnico habilitado ou empresa especializada, a fim de garantir o perfeito funcionamento do sistema.

Prazo de garantia:

- Desempenho do equipamento telefônico e de interfone: especificado pelo fabricante;
- Problemas com infraestrutura, prumadas, cabos e fios;
- Verificar no item Garantia de Atendimento.

Perde-se a garantia quando:

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

Instalações Antena / TV a Cabo

Descrição do Sistema

Foi executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de antena coletiva (sinal aberto) ou TV a cabo nos pontos de televisão da unidade privativa. Cabe salientar que a instalação do cabeamento e da antena coletiva e/ou a escolha da operadora de TV a cabo é de responsabilidade do Proprietário.

Cuidados de Uso:

- Para o bom funcionamento dos televisores e qualidade da recepção, é necessária uma boa instalação e regulagem dos aparelhos;
- Em caso de necessidade de alteração ou acréscimo de ponto de antena, procurar empresa especializada ou o próprio fornecedor;
- A antena de TV é muito sensível a pancadas provocadas por forças mecânicas e ações de ventos e chuvas fortes. Portanto, evitar o manuseio da antena de TV;
- Em caso de falha no sinal do televisor, comunicar o fato ao síndico para que possa ser chamado técnico habilitado ou empresa especializada para realizar as devidas inspeções nas instalações;
- Em hipótese alguma fazer alterações nas prumadas de antena coletiva ou TV por assinatura. A alteração poderá acarretar sérios problemas nos sinais das demais unidades.

Manutenção Preventiva:

- Promover inspeção preventiva anualmente nas instalações de antena / TV a cabo, contratando para isso técnico habilitado ou empresa especializada, a fim de garantir o perfeito funcionamento do sistema.

Perde-se a garantia quando:

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

Instalações de Ventilação Mecânica

Descrição do Sistema

A exaustão ou ventilação mecânica é o sistema que garante a renovação do ar em ambientes confinados, ou seja, que não tenham aberturas para o exterior.

O sistema é composto por grelha de captação de ar, rede de dutos e exaustor centrífugo (ventiladores). Esses elementos são responsáveis pela retirada do ar viciado e sua condução até o exterior do edifício.

Cuidados de Uso:

- Não vedar a grelha de troca de ar presente no ambiente.

Manutenção Preventiva:

- Em caso de mau funcionamento, chamar profissional habilitado para correção do problema.

Prazo de garantia:

- Desempenho do equipamento: especificado pelo fabricante.

Perde-se a garantia quando:

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

Bancadas

Descrição do Sistema

Mármore e granitos

Tanto o mármore como o granito são materiais lapídeos extraídos da natureza que apresentam, no entanto, algumas diferenças básicas fundamentais na sua constituição:

Mármore: Material calcário metamorfozido e cristalizado, compacto e normalmente consequente de sedimentações de cores variáveis.

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

Estas diferenças na formação geológica fazem com que a aparência e textura de cada uma destas pedras seja tão peculiar e diferente uma da outra. Além disso, rochas ornamentais, por serem materiais provenientes da natureza, apresentam variações características ("manchas", veios, cores) que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica à outra. Como são materiais extraídos da natureza, podem conter em sua massa, elementos químicos diversos, tais como óxidos de ferro, que podem provocar manchas ao longo do tempo ou em função de reações com água de assentamento. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

Quanto aos acabamentos das pedras, pode-se ter os seguintes tipos de tratamentos:

Polido: A chapa ou ladrilho é polida por meio de abrasivos especiais.

Apicoado: Este tipo de acabamento é mais utilizado no granito. É realizado através de pequenas "marteladas" na pedra polida, constituindo um acabamento de aspereza variável.

Flameado: acabamento realizado nos granitos ou mármore à base choque térmico, sendo que jatos de fogo e água fria criam um acabamento final áspero e aveludado.

Levigado: tipo de acabamento onde são utilizados apenas os primeiros abrasivos. É um semi-polimento, onde a pedra não apresenta brilho.

Bruto: material sem acabamento.

Cuidados de Uso:

- Remover com auxílio de um pano úmido, as partículas sólidas sobre as bancadas. Este procedimento evita que ocorram riscos superficiais devido ao atrito de partículas sólidas friccionadas sobre a pedra;
- Aplicar um pano umedecido com água para promover a limpeza e a remoção de partículas menores que não foram removidas no processo anterior. Quando necessário, utilizar uma solução de água com detergente especial para pedras (pH neutro ou conforme especificado pelo fabricante). Passar um pano seco e macio para secar a bancada. NÃO é recomendável a lavagem, pois infiltrações de água podem ocasionar problemas como, por exemplo, o fenômeno da eflorescência;
- A utilização de ceras não é recomendável, pois estas podem alterar as características estéticas e/ou físicas da pedra;
- Nunca subir ou se apoiar nos tampos e bancadas, pois os mesmos podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mãos francesas), uma vez que a retirada destes elementos pode ocasionar quebra ou queda da bancada.

Manutenção Preventiva:

- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-la à revelia. Procurar sempre um especialista antes de quaisquer procedimentos, pois alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos, ocasionam manchas permanentes impossíveis de serem removidas;
- Em áreas onde exista probabilidade de contato com líquidos (café, refrigerante, óleo etc.), comida ou quaisquer outros elementos que possam ocasionar manchas, é aconselhável a aplicação de protetores contra manchas;

- Sempre procurar utilizar, quando necessário, produtos de limpeza ou conservação específicos, projetados para mármore e granito. Buscar sempre ter a orientação correta de utilização.

Prazo de garantia:

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento: no ato da entrega.

Perde-se a garantia quando

- Houver manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Ocorrer quebra por impacto;
- Ocorrer riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Plano de Manutenção Preventiva e Corretiva

A partir da primeira vistoria geral das condições da edificação, deve-se planejar um plano de manutenções com objetivo de preservar e restaurar o uso e desempenho previsto nos projetos. As vistorias devem ser feitas por profissionais especializados para garantir a segurança do serviço prestado.

A manutenção preventiva e corretiva tem a função de prevenir e detectar possíveis desgastes causados nos materiais pelo tempo de uso, exposições ao ambiente, e até mesmo agressões. Periodicamente, estes materiais devem ser inspecionados para se manterem protegidos ou serem submetidos a algum tipo de reparo. Na tabela a seguir estão relacionados os sistemas construtivos com o tempo recomendável em que se deve realizar a manutenção.

Tabela de periodicidade das manutenções preventivas e inspeções.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 dia (verão)	Jardins	Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde, inclusive as folhas.	Equipe de manutenção local
Diariamente	Piso em blocos de concreto intertravados	Utilizar vassoura com cerdas para realizar a limpeza diária.	Equipe de manutenção local
Diariamente	Geradores de água quente	Verificar as condições das instalações para detectar existência de vazamentos de água ou gás.	Equipe de manutenção local
A cada 2 dias (inverno)	Jardins	Regar preferencialmente no início da manhã ou no fim da tarde.	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana	Jardins	Verificar o funcionamento dos dispositivos de irrigação.	Equipe de manutenção local
	Ar condicionado	Ligar o sistema.	Equipe de manutenção local
	Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão	Fazer limpeza geral.	Equipe de manutenção local
	Grupo gerador	Verificar, após o uso do equipamento, o nível de óleo combustível e se há obstrução nas entradas e nas saídas de ventilação.	Equipe de manutenção local
	Iluminação de emergência - grupo gerador	Verificar o led de funcionamento e carga.	Equipe de manutenção local

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	Instalações hidráulicas - água potável	Verificar o nível dos reservatórios, o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle de nível.	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas - sistema de combate a incêndio	Verificar o nível dos reservatórios e o funcionamento das torneiras de boia e a chave de boia para controle do nível.	Equipe de manutenção local
	Sauna seca	Fazer limpeza geral.	Equipe de manutenção local
	Sauna úmida	Fazer a drenagem de água no equipamento (escoar a água abrindo a torneira ou tampão).	Equipe de manutenção local
A cada 1 semana, em período de não utilização	Sistema de aquecimento solar	Renovar a água acumulada.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
A cada 15 dias	Instalações hidráulicas - água potável	Utilizar e limpar as bombas em sistema de rodízio, por meio da chave de alternância no painel elétrico (quando o quadro elétrico não realizar a reversão automática).	Equipe de manutenção local
	Grupo gerador	Fazer teste de funcionamento do sistema durante 15 minutos	Equipe de manutenção local
		Verificar o nível de combustível do reservatório e, se necessário, complementar.	Equipe de manutenção local
	Iluminação de emergência - baterias comuns	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas, conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Iluminação de emergência - sistema centralizado com baterias recarregáveis	Efetuar teste de funcionamento dos sistemas, conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local
	Iluminação de emergência - grupo gerador	Fazer teste de funcionamento do sistema por 15 minutos.	Empresa capacitada/ empresa especializada
A cada 1 mês	Instalações hidráulicas - água potável	Verificar a estanqueidade e a pressão especificada para a válvula redutora de pressão das colunas de água potável.	Equipe de manutenção local
	Banheira de hidromassagem/ spa/ ofurô	Fazer teste de funcionamento conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local
	Iluminação de emergência - conjunto de blocos autônomos e módulos	Fazer teste de funcionamento do sistema por 1 hora.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA	Verificar o status dos dispositivos de proteção contra surtos (DPS), que, em caso de acionamento, desarmam para a proteção das instalações, sem que haja descontinuidade. É necessário acionamento manual, de modo a garantir a proteção no caso de novo incidente.	Equipe de manutenção local

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 mês	Iluminação de emergência - grupo gerador	Efetuar as manutenções previstas no Sistema de Grupo Gerador.	Empresa especializada
	Portas corta-fogo	Verificar visualmente o fechamento das portas e, se necessário, solicitar reparo.	Equipe de manutenção local
	Ar condicionado	Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que compõem os sistemas de exaustão.	Empresa especializada
		Verificar todos os componentes do sistema e, caso seja detectada qualquer anomalia, providenciar reparos necessários.	Equipe de manutenção local
	Sistemas de exaustão mecânica	Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que compõem os sistemas de exaustão.	Empresa especializada
	Telefonia e sistema de interfones	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Sauna seca	Regular e verificar a calibragem do termostato conforme recomendação do fabricante.	Empresa capacitada / empresa especializada
	Sistema de pressurização de escada	Quando o sistema operar com dois ventiladores, alternar a operação de ambos através de chave comutadora, para que não haja desgaste ou emperramento de motores parados por muito tempo.	Equipe de manutenção local
		Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que suporta os sistemas de pressurização da escada, a fim de garantir seu perfeito funcionamento.	Empresa especializada
	Circuito fechado de televisão - CFTV	Verificar o funcionamento, conforme instruções do fornecedor.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Sauna úmida	Regular e verificar a calibragem do termostato, conforme recomendação do fabricante.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Piso elevado externo	Efetuar a limpeza do piso apenas com água e sabão neutro (não utilizar detergentes).	Equipe de manutenção local
	Área de recreação infantil	Verificar a integridade dos brinquedos e se as peças de encaixe e/ou parafusadas, correntes e dispositivos de fixação estão em bom estado, com os parafusos de fixação bem apertados e em funcionamento.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Instalações hidráulicas - sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade do sistema.	Equipe de manutenção local	
	Acionar a bomba de incêndio por meio do dreno da tubulação ou da botoeira ao lado do hidrante. Devem ser observadas as orientações da companhia de seguros do edifício ou do projeto específico de instalações.	Equipe de manutenção local	
Sistema de aquecimento solar	Escoar a água do sistema por meio de seu dreno para evitar acúmulo de sedimentos.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável	
A cada 1 mês	Jardins	Executar a manutenção do jardim.	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado	
		Efetuar a manutenção das jardineiras de apartamentos, cobertura e nos jardins do térreo.	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado	
	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	No caso de peças polidas (ex.: pisos, bancadas de granito etc.), verificar, se necessário, encerar.	Equipe de manutenção local	
		Nas áreas de circulação intensa o enceramento deve acontecer com periodicidade inferior para manter uma camada protetora.	Equipe de manutenção local	
	Piso em blocos de concreto intertravados	Revisar o piso e recompor o rejuntamento com areia fina ou pó de pedra, conforme orientações do fabricante/fornecedor.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
		Revisar o piso e substituir peças soltas, trincadas ou quebradas, sempre que necessário.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
		Remover ervas daninhas e/ou grama das juntas do piso, caso venham a crescer.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
		Realizar limpeza pontual do piso.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
	A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Instalações hidráulicas - água não potável	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais e calhas.	Equipe de manutenção local
	A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Ar condicionado	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização.	Equipe de manutenção local
A cada 45 dias ou sempre que a altura atingir 5 cm	Jardins	Cortar a grama.	Equipe de manutenção local/ jardineiro qualificado	
A cada 2 meses	Geradores de água quente	Limpar e regular os sistemas de queimadores e filtros de água, conforme instruções dos fabricantes.	Empresa capacitada	
	Iluminação de emergência - baterias comuns	Verificar o nível da água destilada dos eletrólitos das baterias. Se necessário, complete até 1,5 (um e meio) centímetro acima das placas.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
	Iluminação de emergência - baterias seladas	Verificar o led de carga de baterias.	Equipe de manutenção local	
	Iluminação de emergência - sistema centralizado com baterias recarregáveis	Verificar se os fusíveis estão bem fixados ou queimados e, se necessário, efetuar reparos.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	
	Infraestrutura para prática recreativa	Executar a manutenção do jardim próximo à quadra, para evitar problemas de drenagem. Não permitir que as raízes das plantas infiltrem sob o piso da quadra.	Equipe de manutenção local	
A cada 3 meses	Piso elevado externo	Efetuar ajustes nos apoios de placas e substituição de calços evitando folgas entre as placas de piso elevado e a perda do conforto antropodinâmico.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada	

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 3 meses	Grupo gerador	Verificar e, se necessário, efetuar manutenção do catalizador.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Limpar a cabine/carenagem.	Equipe de manutenção local
	Portas corta-fogo	Aplicar óleo lubrificante nas dobradiças e maçanetas para garantir o seu perfeito funcionamento.	Equipe de manutenção local
		Verificar abertura e o fechamento a 45°. Se for necessário fazer regulagem, chamar empresa especializada.	Equipe de manutenção local
	Banheira de hidromassagem/ spa/ ofurô	Limpeza dos dispositivos que impossibilitem a entrada de resíduos na tubulação.	Equipe de manutenção local
	Sistema de aquecimento solar	Lavar a superfície de vidro das placas coletoras.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Esquadrias de alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes.	Equipe de manutenção local
Piso elevado interno	Regular o nivelamento das placas e, se necessário, providenciar ajustes.	Equipe de manutenção local	
A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Instalações hidráulicas - água não potável	Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável.	Equipe de manutenção local
A cada 4 meses	Sistema de combate a incêndio - mangueiras e mangotinhos	Desconectar e desenrolar as mangueiras de incêndio para uma inspeção visual. Tornar a enrolar ou dobrar de forma que se acomodem sem vincos ou torções reconectando-as ao registro.	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Instalações elétricas	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Cobertura	Verificar a integridade das calhas, telhas e protetores térmicos e, se necessário, efetuar limpeza e reparos para garantir a funcionalidade quando necessário. Em épocas de chuvas fortes, é recomendada inspeção das calhas semanalmente.	Empresa capacitada/ empresa especializada.
	Instalações hidráulicas - água potável	Verificar funcionalidade do extravasor (ladrão) dos reservatórios, evitando entupimentos por incrustações ou sujeiras.	Equipe de manutenção local
		Verificar mecanismos internos da caixa acoplada.	Equipe de manutenção local
		Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta.	Equipe de manutenção local
		Abrir e fechar completamente os registros dos subsoletos e cobertura (barrilete) para evitar emperramentos e mantendo-os em condições de manobra.	Equipe de manutenção local
		Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
		Efetuar manutenção nas bombas de recalque de água potável.	Equipe de manutenção local
Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras.	Equipe de manutenção local		

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Instalações hidráulicas - água potável	Verificar o sistema de pressurização de água, a regulagem da pressão, reaperto dos componentes e parametrização dos sistemas elétricos e eletrônicos e, caso haja necessidade, proceder ajustes e reparos necessários.	Empresa especializada
		Abrir e fechar completamente os registros dos subso-los e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra.	Equipe de manutenção local
		Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga.	Empresa especializada
		Efetuar manutenção nas bombas de recalque de esgoto, águas pluviais e drenagem	Equipe de manutenção local
	Instalações hidráulicas - sistema de combate a incêndio	Verificar a estanqueidade dos registros de gaveta.	Equipe de manutenção local
		Abrir e fechar completamente os registros dos subso-los e cobertura (barrilete), evitando emperramentos e mantendo-os em condições de manobra.	Equipe de manutenção local
		Efetuar manutenção nas bombas de incêndio.	Empresa especializada
	Iluminação de emergência - baterias comuns	Após o 3º ano de instalação, testar o sistema, desligando o disjuntor e deixando ocorrer o corte por mínimo de tensão, a fim de verificar se o tempo de autonomia é satisfatório.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Circuito fechado de televisão - CFTV	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções.	Empresa especializada
	Piso elevado externo	Revisar o sistema de piso elevado e, caso haja necessidade, providenciar reparos, inclusive na espessura das juntas entre as placas, de modo a mantê-las uniformes.	Empresa especializada
		Verificar a limpeza do espaço existente entre a laje, piso elevado e ralos.	Empresa especializada
	Churrasqueira, forno de pizza e lareira para uso a carvão	Verificar os revestimentos, tijolos refratários e, havendo necessidade, providenciar reparos necessários.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
	Portas corta-fogo	Verificar as portas e, se necessário, realizar regulagens e ajustes necessários.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar as esquadrias, para identificação de pontos de oxidação e, se necessário, proceder reparos necessários.	Empresa capacitada/ empresa especializada
	Piso em blocos de concreto intertravados	Realizar lavagem geral do piso anualmente ou quando necessário.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
Cerca Elétrica	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios.	Empresa capacitada/ empresa especializada	
Antena Coletiva	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios.	Empresa capacitada/ empresa especializada	

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Sistema de aquecimento solar	Efetuar drenagem total do sistema	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
A cada 6 meses (ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas no fornecimento de água potável da rede pública)	Instalações hidráulicas - água potável	Limpar os reservatórios e fornecer atestado de potabilidade. OBS.: Isolar as tubulações da válvula redutora de pressão durante a limpeza dos reservatórios superiores, quando existentes.	Empresa especializada
A cada 6 meses ou conforme orientações do fabricante	Instalações hidráulicas - água potável	Limpar os filtros e efetuar revisão nas válvulas redutoras de pressão conforme orientações do fabricante.	Empresa especializada
A cada 6 meses nas épocas de estiagem e semanalmente nas épocas de chuvas intensas	Instalações hidráulicas - água não potável	Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais/ drenagem) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos/ solo no fundo do reservatório, para evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações.	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
		Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação.	Equipe de manutenção local/ empresa especializada
A cada 1 ano	Instalações hidráulicas - água potável	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica.	Equipe de Manutenção local
		Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação. Recuperar sua integridade onde necessário.	Equipe de manutenção local/ empresa capacitada
		Verificar e, se necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.	Equipe de manutenção
		Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e afetar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente.	Empresa capacitada
	Instalações elétricas	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções.	Empresa especializada
		Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição.	Empresa especializada
		Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros).	Empresa especializada
	Instalações hidráulicas - água não potável	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações.	Empresa Capacitada/ Empresa especializada
		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica;	Equipe de manutenção local
		Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessária.	Empresa Capacitada/ Empresa especializada

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável	
A cada 1 ano	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA	Inspeccionar sua integridade e reconstituir o sistema de medição de resistência conforme legislação vigente.	Empresa especializada	
		Para estruturas expostas à corrosão atmosférica ou que estejam em regiões litorâneas, ambientes industriais com atmosfera agressiva, Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419.	Empresa especializada	
	Sistema de aquecimento solar	Efetuar revisão dos componentes do sistema e, havendo qualquer acúmulo de compostos químicos ou dano, efetuar os ajustes necessários.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
	Impermeabilização	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
		Inspeccionar a camada drenante do jardim. Caso haja obstrução na tubulação e entupimento dos ralos ou grelhas, efetuar a limpeza.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
		Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
	Esquadrias de ferro e aço	Verificar e, se necessário, pintar ou executar serviços com as mesmas especificações da pintura original.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
		Verificar a vedação e fixação dos vidros.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
	Esquadrias de madeira	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento com verniz e, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
		Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda corpos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
		Efetuar limpeza geral das esquadrias, incluindo os drenos.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
		Reapertar parafusos aparentes e regular freio e lubrificação.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
			Verificar a vedação e fixação dos vidros	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Geradores de água quente	Verificar sua integridade e reconstituir o funcionamento do sistema de lavagem interna dos depósitos de água quente e limpeza das chaminés conforme instrução do fabricante.	Empresa capacitada	
Banheira de hidromassagem / spa / ofurô	Refazer o rejuntamento das bordas com silicone específico ou mastique.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada		

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Revestimento cerâmico externo	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Esquadrias de alumínio	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e reconstituir sua integridade onde for necessário.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento em ladrilho hidráulico	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Cobertura	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstituir e tratar onde necessário.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Rejuntas	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiros, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos onde houver.	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Vedações flexíveis	Inspecionar e, se necessário, completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras), principalmente na área do box do chuveiro, bordas de banheiros.	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Verificar a calafetação de rufos, fixação de para-raios, antenas, elementos decorativos etc.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário, os rejuntamentos internos e externos respeitando a recomendação do projeto original ou conforme especificação de especialista. (Atentar para as juntas de dilatação que devem ser preenchidas com mastic e nunca com argamassa para rejuntamento).	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Vidros	Nos conjuntos que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação.	Empresa especializada
		Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Infraestrutura para prática recreativa	Pintar os equipamentos esportivos ou quando a camada de tinta for danificada por uso, de modo a evitar oxidações.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Área de recreação infantil	Os brinquedos devem ser cuidados para que as partes metálicas não oxidem, em havendo oxidação deverá ser tratado.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
		Brinquedos de madeira devem ser anualmente verificados e se necessário tomadas as ações necessárias para recuperação das características originais.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Deck de madeira	A camada protetora da madeira (verniz, selante etc) deverá ser revisada e se necessária removida e refeita de modo a retornar o desempenho inicialmente planejado para o sistema.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
		Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Piso cimentado / piso acabado em concreto / contra-piso	Verificar as juntas de dilatação e, quando necessário, reaplicar mastique ou substituir a junta elastomérica.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Tacos, assoalhos e pisos laminados	Verificar e, se necessário, refazer a calafetação das juntas.	Equipe de manutenção local/ Empresa capacitada
	Cerca elétrica	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
Antena coletiva	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações.	Empresa capacitada/ Empresa especializada	
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Esquadrias de alumínio	Verificar nas janelas Maxim-ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada
	Instalações elétricas	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz e outros).	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Revisar a pintura das áreas secas e se necessário, repintá-las evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Vedações flexíveis	Inspeccionar e, se necessário, completar o rejuntamento com mastique. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas e infiltrações.	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada
	Infraestrutura para prática recreativa	Esticar as telas onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa especializada

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Periodicidade	Sistema	Atividade	Responsável
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA	Para estruturas destinadas a grandes concentrações públicas (hospitais, escolas, teatros, cinemas, estádios de esporte, pavilhões, centros comerciais, depósitos de produtos inflamáveis e indústrias com áreas sob risco de explosão) – Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419	Empresa especializada
	Esquadrias de madeira	Nos casos de esquadrias pintadas, repintar. É importante o uso correto de tinta especificada no manual	Empresa especializada
		No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz.	Empresa especializada
	Revestimento de paredes e tetos em argamassa ou gesso e forro de gesso (interno e externo)	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento cerâmico interno	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento cerâmico externo	Em fachada é recomendada a lavagem e verificação dos elementos, por exemplo, rejuntas, mastique etc, e se necessário solicitar inspeção.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
	Revestimento de pedras naturais (mármore, granito, pedra mineira, mosaico e outros)	Em fachada efetuar a lavagem e verificação dos elementos constituintes rejuntas, mastique etc, e, se necessário, solicitar inspeção.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 3 anos ou quando necessário em função do uso	Pinturas, texturas, vernizes (interna e externa)	Repintar paredes e tetos das áreas secas.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
		As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintadas, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada / Empresa especializada
A cada 5 anos	Infraestrutura para prática recreativa	Pisos de concreto polido pintado, repintar a superfície, em função do uso da quadra.	Empresa capacitada/ Empresa especializada
A cada 5 anos	Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA	Para estruturas residenciais, comerciais, administrativas, agrícolas, industriais, exceto áreas classificadas com risco de incêndio e explosão – Inspeções completas conforme norma ABNT NBR 5419.	Empresa especializada
	Sistema de combate a incêndio – mangueiras e mangotinhos	Enviar para ensaio conforme preconiza a NBR 11861	Empresa especializada
Observação: Em caso de sinistro onde as mangueiras tenham sido utilizadas, ou mesmo sem uso, tenham sido expostas à calor intenso as mesmas deverão ser enviadas para ensaio independente do prazo de validade.		Empresa especializada	

*Fonte: Guia Nacional para a Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), maio de 2014.

Fornecedores e Prestadores de Serviços

Segue a relação dos principais fornecedores e prestadores de serviços que atuam no Residencial Conquist.

Realização

Incorporadora

Empresa: TEGC - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Endereço: Rua Cuiabá, Quadra 118-A, Lote 01, Setor Parque Amazônia, Goiânia-GO
Fone: (62) 3092-5525

Construtora

Empresa: GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
Endereço: Av. T-5, nº40, Setor Bueno, Goiânia-GO
Fone: (62) 3092-5525

Participação

Empresa: ELLEVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
Endereço: Av. T-5, nº40, Setor Bueno, Goiânia-GO
Fone: (62) 3092-5525

Vendas

Empresa: Adão Imóveis
Endereço: Av. Jamel Cecílio, nº 2407, Setor Jardim Goiás, Goiânia-GO
Fone: (62) 3240-2300

Projetos Técnicos

Projeto de Arquitetura

Empresa: Cassio e Franchi Ltda ME
Arq. Luiggi Franchi Berté - CAU 83380-0
Endereço: Rua T-37, nº 3344, Galeria Gonçalves, sala 20, Setor Bueno, Goiânia-GO
Fone: (62) 3092-6256 / (62) 99147-0859

Projeto de Estrutura

Empresa: Colmeia Consultoria e Projetos LTDA. - CREA 2700/D RF
Engº Civil - Julinho Caetano de Almeida - CREA 1789/D-GO
Engº Civil - Jales Almeida Silva - CREA 10971/D-GO
Endereço: Av. Rio Verde, Cond. Cidade Empresarial, Ed. Manhattan Center, Sala 134, Aparecida de Goiânia-GO
Fone: (62) 3587-1837

Projeto de Fundações

Empresa: GH - Engenharia de Fundações Ltda
Engº Civil - Gustavo Vieira Botelho - CREA 55875/D-MG
Endereço: Rua Córdoba, nº 101, Quadra 250, Lote 15, Parque Amazônia, Goiânia - GO
Fone: (62) 3251-4432

Projeto Hidrossanitário / Drenagem

Empresa: Predial Projetos e Engenharia Ltda
Engº Civil - Walterdan Eugênio de Oliveira - CREA 9505/D-GO
Endereço: Rua C-245, nº 223, Quadra 574, Lote 20, Setor Nova Suíça, Goiânia-GO
Fone: (62) 3548-4537

Projeto Elétrico / Telefônico / Spda

Empresa: ET Engenharia e Projetos
Engº Eletricista - Ernesto Talone - CREA: 850/D - GO
Endereço: Rua 32, nº 414, Quadra J15, Lote 09, Setor Marista, Goiânia - GO
Fone: (62) 3541-7531

Projeto de Instalações de Combate a Incêndio

Empresa: MS Projetos Contra Incêndio
Engº Civil – Denise Sales Guimaraes Massuda - CREA: 19750/D - GO
Fone: (62) 4016-2198

Instalações e Serviços Principais

Revestimento Cerâmico

Fabricante / Fornecedor

Empresa: Portobello S/A
Endereço: Rodovia BR 101, Km 163, Tijucas - SC
Fone: (48) 3279-2222

Rejunte

Fornecedor

Empresa: Precon Goiás Industrial
Endereço: Rua Via Secundária, nº 02, Quadra 02, Lote 10 a 20, Distrito Agroindustrial, Formosa - GO
Fone: (61) 3642-9430

Execução

Empresa: RL Serviço de Rejunte e Limpeza Ltda
Endereço: Rua 02, 161, Centro, Bonfinópolis - GO

Granitos e Mármore

Fornecedor / Execução

Empresa: Sabrina Mármore e Granitos Ltda. - (Decorarte Mármore e Granitos).
Endereço: Rua Visconde de Cairu, Quadra 22, Lote 01, St. Parque Real, Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3548-3847

Pintura

Fornecedor

Empresa: Reis Tintas Ltda
Endereço: Av. T-07, nº 480, Setor Bueno, Goiânia - GO
Fone: (62) 3251-2327

Fornecedor

Empresa: Nova Rocha Ind. De Tintas Ltda
Endereço: Av. Alameda 21 de abril, Jardim Eldorado, Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3275 0854

Execução

Empresa: R.V. Serviços em Gerais
Endereço: Rua Fv20, Quadra 23, Lote 19, Forte Ville, Goiânia - GO
Fone: (62) 99910-2516

Louças e Metais Sanitários

Fabricante / Fornecedor

Empresa: Duratex
Endereço: Av. Quatorze de Dezembro, Jundiá - SP
Fone: (62) 3094-3115

Aço Inox - Cubas

Fabricante

Empresa: Fabrinex Indústria e Comercio Ltda
Endereço: Rua Margarida Bicudo, nº 210, Jaçanã - SP
Fone: (11) 2240-0100

Representante

Empresa: AS.ZA Representações
Endereço: Rua Monteiro Lobato Quadra 06, Lote 21, Cidade Satélite,
Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3094-7609

Esquadrias de Alumínio/Vidro

Fabricante / Fornecedor

Empresa: Centroeste Esquadrias de Alumínio Ltda
Endereço: Alameda A, nº 178, Chácara São Pedro, Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3587-2037 / (61) 98360-2999

Fornecedor / Execução

Empresa: Mater Dei Artefatos Metálicos
Endereço: Rua 16, Quadra 513, Lote 09, Jardim St. Antônio, Goiânia - GO
Fone: (62) 3282-0929

Esquadria Metálicas

Fabricante/Fornecedor

Empresa: Bessa e Moura Metalúrgica Ltda - Serralheria Aliança
Endereço: Av. v6, Quadra 282, Lote 4, Casa 2, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 98480-3610

Churrasqueira

Fornecedor

Empresa: Churrasqueiras Centro Oeste
Endereço: Rua das Estradas, Vila Brasil, Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3954-1325

Porta Madeira

Fabricante

Empresa: Sincol S/A Indústria e Comércio
Endereço: Rua Alemanha, 197, Caçador - SC
Fone: (49) 3561-5000 / (49) 35615001

Fornecedor

Empresa: CS Industria de Kit Porta Pronta Ltda - ME

Endereço: Rua 07, Quadra 04 Md.25/26 Box 3, Distrito Agroindustrial, Senador Canedo - GO
Fone: (62) 3232-0633

Execução

Empresa: DM Monte Serviço de Montagem de Móveis Ltda - ME
Endereço: Rua SHSN R VIT CH 125 Conjunto H, Lote 24, Ceilândia - DF
Fone: (61) 3585-5391

Fechadura

Fabricante / Fornecedor

Empresa: Metalúrgica Arouca
Endereço: Rua Oswaldo Arouca, nº 404, Vila Formosa, São Paulo - SP
Fone: (11) 2714-5800

Suporte Ar Condicionado

Fabricante / Fornecedor

Empresa: Meri Bah e Oliveira Freitas - ME
Endereço: Av. Goiás, nº 974, Centro, Formoso do Araguaia - TO
Fone: (63) 3367-1151

Tomadas e Interruptores

Fabricante / Fornecedor

Empresa: Lavagnoli e Queiroz Indústria e Comércio - Eletro Energia
Endereço: Av. Castelo Branco, nº 1060, Quadra 1, Lote93, Setor Cimbra, Goiânia - GO
Fone: (62) 3092-2093

Gesso

Fornecedor

Empresa: Materiais Gesso Batista Ltda
Endereço: Av. V-5, Quadra 22, Lote 01, Cidade Vera Cruz II, Aparecida de Goiânia - GO
Fone: (62) 3242-5824

Execução

Empresa: BH Gesso e Decorações Ltda

Endereço: Rua 37, Quadra 51, Lote 21, Jardim Tiradentes, Aparecida de Goiânia - GO

Fone: (62) 3949-2020

Execução

Empresa: MCO, Mauro Cesar Gomes de Faria - Eireli -ME

Endereço: Rua Montes Claros, nº 601, Parque Amazônia, Goiânia - GO

Fone: (62) 9634-5415

Execução

Empresa: J. Ferreira Rosa Construção e Reformas - JFR Gesso

Endereço: Rua Araxá, nº 41, Quadra 25, Lote 05, Vila Alto da Glória, Goiânia - GO

Fone: (62) 3945-5334

Nota: Demais fornecedores e/ou prestadores de serviços que atuaram no decorrer da construção do empreendimento poderão ser solicitados junto a Construtora / Incorporadora.

Garantia e Atendimento

Garantia legal

A TEGC CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. / GECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA. / TERMOESTE S/A CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES, são responsáveis pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor e Código Civil Brasileiro.

Abaixo estão relacionados os tipos de problemas e seus prazos de garantia estabelecidos pela legislação pertinente:

Vícios Aparentes ou Visíveis:

São aqueles de fácil constatação, detectados quando feita a vistoria para recebimento do imóvel e podem ser reclamados no prazo de 90 (noventa) dias a contar do recebimento do imóvel. Compreendem itens como revestimentos internos e externos, esquadrias de alumínio e ferragens, metais sanitários, louças, pisos e vidros.

Vícios Ocultos:

São aqueles não detectáveis no momento de entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular e podem ser reclamados dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias). Compreendem itens como funcionamento das instalações de água, esgoto, elétricas e telefônicas, impermeabilizações e instalações de gás.

A empresa Construtora, no entanto, só pode ser responsabilizada caso a origem do vício oculto seja, comprovadamente, anterior à entrega do imóvel.

Solidez e Segurança:

São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, sendo nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, elementos de alvenaria estrutural, estruturas de fundação, contenções e arrimos. Os defeitos que

coloquem em risco a solidez e a segurança do edifício poderão ser reclamados dentro do prazo de 05 (cinco) anos, a contar da expedição do Termo do Habite-se.

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

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela Construtora em seu imóvel será aquela dada pelo fabricante, o mesmo ocorrendo com os materiais empregados.

Como todas as sacadas são executadas com função de área aberta, sendo sujeitas as ações de água de chuva, elas não possuem características de vedação para serem transformadas em área fechada. No caso do proprietário optar por executar o fechamento em vidro ou outro sistema, os cuidados com vedação e estanqueidade devem ser tomados pelo executor da obra, não fazendo mais parte da garantia da construtora sobre as áreas alteradas.

Disposições Gerais

A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades privativas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual do Síndico, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.

A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços.

A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.

O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes 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 Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.

O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da 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 entregando os documentos e manuais correspondentes.

No caso de alteração do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, 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, que esses serviços não estão

enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora e/ou Incorporadora a execução dos serviços.

Variações de construção admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação dos elementos estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT;

Diferenças de textura e cor entre peças de granito, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da Incorporadora.

Deveres do consumidor

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

Recomendações ao usuário

Leitura atenta das informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeito às normas de uso indicadas pela Construtora e pelos fornecedores.

Perda de garantia:

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à

manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;

- Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;
- Se houver danos por mau uso ou desrespeito aos limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora nas dependências de sua unidade privativa e áreas comuns, para proceder à vistoria técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do Proprietário ou Condomínio;
- Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.

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

Assistência Técnica

Para solicitar Assistência Técnica, na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõem sua unidade privativa, dentro dos prazos de vigência de garantia, entre em contato, pelo telefone: (62) 3092-5525. Nos períodos: 08h00 às 12h00 e 14h00 às 18h00. Registre através do e-mail: sac@ellevenconstrutora.com.br.

O Proprietário pedirá a intervenção da construtora, por escrito e deverá informar os seguintes dados:

- Data da solicitação;
- Nome do Condomínio, Edifício, Unidade e Proprietário;
- Nome e telefone para contato;
- Relatar detalhadamente a natureza e origem do defeito ou problema constatado.

Se este relato acontecer até 90 dias após a entrega do apartamento é chamado de Reclamação de Cliente. Depois desse prazo vencido será chamado de Solicitação de Manutenção.

O horário para uma reclamação de cliente ou solicitação de manutenção é o seguinte: 8h às 12h e das 14h às 18h.

Solicitação de Manutenção:

No ato da efetivação da solicitação o cliente deve depositar uma caução no valor definido pela Construtora. O funcionário que receber o cheque caução deve emitir um recibo desse cheque em favor do cliente. As solicitações de manutenção somente são verificadas e atendidas mediante a caução.

A análise de solicitações será realizada pelo engenheiro da obra ou pessoa por ele designada. Na análise da solicitação deve ser verificado se a situação ocorreu em decorrência de falhas na execução ou pelo mau uso, ou seja, se a solicitação é pertinente ou não.

Na análise das solicitações o responsável deve considerar os seguintes aspectos:

A garantia da parte estrutural de uma obra é de cinco anos, é para os outros itens a garantia é de noventa dias vícios aparentes e cento e oitenta dias vícios ocultos.

Se a situação descrita na solicitação de manutenção for classificada como "não pertinente", ou seja, ocorreu devido mau uso, o responsável pela análise elabora um orçamento para execução do reparo e apresenta ao cliente.

O responsável pela análise da solicitação também verifica se o fato deve ser registrado como não-conformidade ou não.

Nota 1: Se o cliente aprovar o orçamento, o valor da caução é revertido em favor da organização como pagamento (ou parte dele) pela execução do reparo.

Se o cliente não aprovar o orçamento, o valor da caução é revertido em favor da construtora como pagamento da visita técnica. Neste caso, o engenheiro elabora um laudo descrevendo o problema, suas causas e quais as ações necessárias para a solução.

Se a solicitação for classificada como pertinente o responsável pela análise determina, quais as ações devem ser adotadas para a solução do problema.

No caso supra, o engenheiro da obra emite uma "Solicitação de execução de reparo" e encaminha ao encarregado, para que seja executado. Na solicitação de execução de reparo é especificado o prazo máximo para conclusão do serviço. Se o encarregado não executar os reparos nos prazos previstos, o pagamento das suas medições será suspenso até a conclusão dos serviços.

Se o encarregado for executar o reparo e por algum motivo não for possível executá-lo, é emitido o "Aviso de tentativa de execução de reparo". Uma parte é destinada ao cliente informando que houve a tentativa de execução e outra parte é apresentada ao engenheiro da obra especificando o motivo pelo qual o serviço não foi executado, para que o mesmo não fique pendente, impedindo assim, a liberação das medições.

Após a execução dos reparos, o encarregado é responsável por inspecionar o serviço executado,

verificando se o problema foi resolvido ou não.

Realizada a inspeção o cliente é informado dos serviços executados.

Nota 2: Ao receber o cheque caução do cliente, o receptor deverá anotar o número do mesmo no registro de solicitação e enviá-lo ao departamento financeiro.

Reclamação de Cliente

A garantia oferecida para o item "estrutura" é de cinco anos. Os outros itens possuem garantia de 90 dias vícios aparentes e cento e oitenta dias vícios ocultos, contados após a entrega do imóvel. A manutenção das garantias oferecidas é assegurada desde que seja observado o seguinte critério: os consertos dos defeitos somente poderão ser feitos pelas Incorporadoras e Construtoras, por empreiteira por elas contratadas, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento às regras estipuladas a perda do direito de reclamação.

Durante esse período, após a entrega do apartamento, a qualquer reclamação do cliente o tratamento é o descrito abaixo:

A análise das reclamações é realizada pelo engenheiro da obra ou por pessoa por ele designada. Nesta análise, deve ser verificado se a situação ocorreu em decorrência de falhas na execução ou pelo mau uso, ou seja, se a reclamação é pertinente ou não.

Na análise das solicitações, o responsável deve considerar os seguintes aspectos:

A garantia da parte estrutural de uma obra é de cinco anos e, para os outros itens, a garantia é de noventa dias para vícios aparentes e cento e oitenta dias para vícios ocultos.

Se a situação descrita na Reclamação de cliente for classificada como "não-pertinente", ou seja, ocorreu um orçamento para execução do reparo e o apresenta ao cliente.

O Responsável pela análise da solicitação também verifica se o fato deve ser registrado como não-conformidade ou não.

Se a reclamação for classificada como pertinente, o responsável pela análise determina quais as ações devem ser adotadas para a solução do problema.

O engenheiro da obra emite uma "Solicitação de Execução de Reparo" e a encaminha ao encarregado, para que seja executado. Na solicitação de execução de reparo é especificado o prazo máximo para conclusão do serviço. Se o encarregado não executar os reparos nos prazos previstos, o pagamento das suas medições será suspenso até a conclusão dos mesmos.

Se o encarregado for executar o reparo e, por algum motivo não for possível executá-lo, é emitido o "Aviso de Tentativa de Execução de Reparo". Uma parte é destinada ao cliente, informando que houve a tentativa de execução e outra parte é apresentada ao engenheiro da obra especificando o motivo pelo qual o serviço não foi executado, para que o serviço não fique pendente, impedindo assim, a liberação das medições.

Nota: Lembramos ainda que o prazo é de noventa dias. Se o encarregado responsável tiver emitido o "Aviso de Tentativa de Execução de Reparo" duas vezes até este prazo alegando a ausência do cliente no apartamento na data e dia selecionados, esta reclamação torna-se imediatamente Solicitação de Manutenção e assim será tratada.

Após a execução dos reparos o encarregado é responsável por inspecionar o serviço executado, verificando se o problema foi resolvido.

Realizada a inspeção o cliente é informado dos serviços executados.