

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



JARDIM NOVA ALVORADA

Mogi Guaçu - SP



Caro amigo proprietário,

Este manual foi desenvolvido com o propósito de fornecer informações técnicas sobre o funcionamento, manejo e manutenção do imóvel, seus acessórios, equipamentos, peças e materiais. A orientação sobre a forma correta de utilização evitará transtornos e despesas desnecessárias.

Leia cuidadosamente todas as instruções, procedimentos e recomendações contidas neste manual. Depois, transmita-os às demais pessoas da família ou residentes no imóvel. Conserve-o sempre à mão e, quando necessário, consulte-o para permanente satisfação e integral aproveitamento do seu novo imóvel.

Cumprimentando-o pela escolha, a CONSULT coloca-se à disposição de vocês, clientes, para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, não apenas sobre os assuntos elencados neste manual, como também sobre questões aqui não abordadas.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e esperamos que nossos esforços tenham resultado em um produto de qualidade superior.

Cordialmente,

Consult Consultoria e Negócios Imobiliários.





Sumário

1. Entrega do Imóvel.....	5
2. Disposições Gerais.....	6
3. Perda de Garantia	7
4. Garantia e Atendimento.....	7
5. Solicitação de Assistência Técnica.....	8
6. Tabela de Garantia.....	10
7. Descrição, Cuidados de Uso, Manutenção e Perda de Garantia.	15
7.1. Fundações.....	15
7.2. Supraestrutura	15
7.3. Paredes.....	16
7.4. Revestimento de Paredes e Tetos em Argamassa, Gesso Liso (interno e externo)	17
7.5. Instalações Hidrossanitários: Água Fria.....	17
7.6. Instalações Hidrossanitários: Esgoto	19
7.7. Instalações Elétricas	21
7.8. Ar Condicionado	23
7.9. Telefonia.....	24
7.10. Impermeabilização.....	25
7.11. Esquadrias de madeira.....	26
7.12. Esquadrias de aço	27
7.13. Pisos e Revestimentos.....	28
7.14. Revestimento em pedras naturais (ardósia).....	29
7.15. Rejuntes	31
7.16. Pinturas	32
7.17. Vidros	33
7.18. Cobertura	34
8. Fornecedores.....	35
9. Serviços de Utilidade Pública	36
10. Recomendações para Situações de Emergência	36
10.1. Incêndio.....	36



10.2.	Vazamento em Tubulações de Água	36
10.3.	Entupimento em Tubulações de Esgoto e Águas Pluviais	36
10.4.	Curto-Circuito em Instalações Elétricas	36
10.5.	Sistema de Segurança	37
11.	Programa de Manutenção	37
11.1.	Responsabilidades Relacionadas à Manutenção da Edificação	39
11.2.	Operação dos Equipamentos e suas Ligações	40
11.2.1.	Pedido de Ligações	40
11.2.2.	Modificações e Reformas	40
11.2.3.	Decoração	41
11.2.4.	Aquisição e Instalação de Equipamentos	41
12.	Informativo	41
13.	Referências Normativas	42
14.	Anexos	42



1. Entrega do Imóvel

Os técnicos da Consult vistoriaram e atestaram antecipadamente o funcionamento de todos os componentes e instalações do seu imóvel, antes de considerá-lo concluído. Para confirmação do bom funcionamento, proceda com uma cuidadosa vistoria, examinando o estado dos pisos, revestimentos e demais componentes. Teste também o correto funcionamento das instalações hidrossanitárias, portas e esquadrias.

Em caso de eventual anormalidade, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC), através do telefone (19) 3841-9500.



2. Disposições Gerais

Da Consult:

A Consult entregará a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário, que contém recomendações do “Programa de Manutenção” e da “Lista de Verificação do Programa de Manutenção das Edificações”, conforme ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037.

A Consult prestará o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia, e prestará o serviço de Assistência Técnica dentro do prazo estipulado no item “6. Tabela de Garantia”.

Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias, que completam e não invalidam, as informações descritas neste manual e vice-versa.

Do Proprietário:

O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras e no Manual do Proprietário.

O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste manual, sob pena de perda de garantia.

A contagem dos prazos de garantia inicia-se a partir da expedição do “Auto de conclusão”, denominado “Habite-se”.

No caso de revenda, o proprietário deverá transmitir as orientações sobre o uso adequado, manutenção e garantia do seu imóvel, entregando ao novo proprietário os documentos e manuais correspondentes.

Recomendações ao usuário

- Leitura atenta das informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos;
- Respeito às normas de uso indicados pela construtora e pelos fornecedores;
- Conservação do imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes, conforme “item 11” deste manual.



3. Perda de Garantia

Haverá perda da garantia nas seguintes situações:

- ✓ Caso seja realizada substituição de quaisquer peças ou componentes;
- ✓ Caso haja danos por mau uso, ou por não respeitar os limites admissíveis de sobrecargas nas instalações e estrutura;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária;
- ✓ Se forem alterados quaisquer elementos com relação ao projeto original;
- ✓ Caso os proprietários não permitam o acesso do profissional destacado pela Consult às dependências de sua unidade, quando for o caso de proceder com a vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- ✓ Ocorram manchas por utilização de produtos químicos;
- ✓ Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma;
- ✓ Se forem identificadas sobrecargas, além dos limites normais de utilização previstos;
- ✓ Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário;
- ✓ Se, durante o prazo de vigência da garantia, não for observado o que dispõem o Manual do Proprietário, e a ABNT NBR 5674, no que diz respeito à manutenção correta para edificações em uso ou não;
- ✓ Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção pela construtora da garantia concedida;
- ✓ Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT 5674.

Nota 1: Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Nota 2: Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso não são cobertas pela garantia.

4. Garantia e Atendimento

PRAZOS

A Consult é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Abaixo estão relacionados os seguintes tipos de problemas e seus prazos assim estabelecidos:

✓ **Vícios Aparentes:**

Esta garantia tem o prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do “Termo de Recebimento do Imóvel” e cobre falhas ou defeitos em serviços de revestimentos internos e externos, no funcionamento de esquadrias e ferragens e no funcionamento das instalações hidrossanitárias e elétricas.



No caso de itens quebrados, trincados, riscados, manchados, lascados, com falhas etc. – ver tabela referente aos Termos de Garantia.

✓ **Vícios Ocultos:**

De acordo com o Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da Construtora com relação aos vícios ou defeitos redibitórios, isto é, ocultos, é de 6 (seis) meses a partir do recebimento do imóvel.

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

✓ **Solidez e Segurança:**

No que se refere à solidez e segurança da construção, o Código Civil Brasileiro responsabiliza a Construtora por 5 (cinco) anos.

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

Na busca pela Qualidade Total, alinhada aos procedimentos construtivos e gerenciais mais modernos, a Construtora tem terceirizado grande parte dos serviços executados na obra, objetivando a qualidade do seu imóvel através de funcionários capacitados. Nesse processo cada fornecedor e/ou prestador de serviços tem sua parcela de responsabilidade, garantindo a respectiva qualidade.

5. Solicitação de Assistência Técnica

A Consult 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.

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, impermeabilização, pisos, azulejos, instalações elétricas, hidráulicas, esquadrias metálicas, ferragens etc.) verifique a tabela de garantias e caso o item esteja nos prazos de vigência, siga as instruções:

Faça a solicitação no canal de atendimento, em horário comercial, via telefone (19) 3841-9500, informando:

- ✓ Data da ocorrência;
- ✓ Nome do Proprietário e Unidade;
- ✓ Nome e telefone para contato;
- ✓ Problema constatado (descrição);
- ✓ Quaisquer outras informações que o atendente Consult julgar necessárias.



Suas solicitações serão analisadas pelo corpo técnico da Consult e, quando julgadas procedentes, serão atendidas dentro do horário comercial de 2ª a 6ª feira, das 8h00 às 17h45, devendo o cliente ter disponibilidade para o atendimento da equipe técnica.

Caso, na visita técnica de avaliação, seja constatado que a ocorrência não se enquadra nas condições da garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita e não caberá à construtora a execução dos serviços.

6. Tabela de Garantia

PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos constantes do termo de garantia estão em conformidade com a norma técnica ABNT NBR 15.575/2013 (Anexo D.1: Prazos de garantia e Anexo C.6: Vida Útil de Projeto - VUP mínimo).

Os prazos de garantia indicados na Tabela abaixo iniciam-se a partir da expedição do “Auto de Conclusão”, denominado “Habite-se”.

Sistemas, elementos, componentes e instalações		No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Instalações Elétricas – Tomadas, interruptores, disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados	Desempenho do material e isolamento térmico	-	-	-	-	-
	Serviços	-	-	-	-	-	Problemas com a instalação	-
Instalações Elétricas – Fios, cabos e tubulação	Material	-	Desempenho do material e isolamento térmico	-	-	-	-	-
	Serviços	-	-	-	-	-	Problemas com a instalação	-
Instalações Hidráulicas – Ramais	Material	-	Desempenho do material	-	-	-	-	-
	Serviços	-	-	-	-	-	Problemas com as instalações embutidas e vedação	-

Sistemas, elementos, componentes e instalações		No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Instalações Hidráulicas – louças, caixa de descarga, bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	Desempenho do material					
	Serviços						Problemas com a instalação	
Instalações Hidráulicas - metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas, ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos		Desempenho do material				
	Serviços						Problemas com a vedação	
Impermeabilização								Sistema de impermeabilização

Sistemas, elementos, componentes e instalações		No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Esquadrias de Aço					Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			
Esquadrias de alumínio	Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas					Problemas com a instalação ou desempenho do material		
	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	Amassadas, riscadas ou manchadas						
	Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)				Problemas de vedação e funcionamento			

Sistemas, elementos, componentes e instalações		No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de paredes/ piso e teto	Paredes e tetos internos				Fissuras perceptíveis e de caráter estrutural			
	Paredes externas / fachada						Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	
	Argamassa / Gesso liso							Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
	Azulejo / cerâmica	Quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado dos pisos		Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso		
	Pedras	Quebrados, trincados, riscados, ou falhas no polimento (quando especificado)		Falhas no caimento ou nivelamento inadequado dos pisos		Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	Estanqueidade de fachadas e pisos áreas molhadas	
	Rejuntamento	Falhas ou manchas				Falhas na aderência		

Sistemas, elementos, componentes e instalações		No ato da entrega	Especificado pelo fabricante (*)	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Revestimentos de paredes / piso e teto	Contrapiso			Falhas no caimento ou nivelamento inadequado		Destacamento		
Pintura (interna / externa)		Sujeira ou mau acabamento			Empenamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			
Vidros		Quebrados, trincados ou riscados			Má fixação			
Solidez / Segurança da Edificação								Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação
(*) Entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender os requisitos especificados em projeto, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).								



Qualquer problema que venha a ocorrer com o desempenho de elementos e componentes, entrar em contato diretamente com o fornecedor através da lista disponibilizada no “item 8 - Fornecedores” deste manual.

Conforme tabela de garantia, os itens perceptíveis visualmente, como riscos, amassados, lascas, manchas, trincas e outros, são explicitados no momento da vistoria de entrega.

O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção do imóvel, conforme as orientações constantes neste manual, sob pena de perda de garantia.

7. Descrição, Cuidados de Uso, Manutenção e Perda de Garantia

Para que possa utilizar o seu imóvel de forma correta, estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos de forma genérica os principais sistemas que o compõem, por meio das informações e orientações a seguir:

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

7.1. Fundações

As fundações de seu imóvel foram executadas de acordo com as normas técnicas exigidas e adequadas para cada tipo de terreno.

7.2. Supraestrutura

Este empreendimento foi construído com laje protendida, que não deve ser submetida a cargas superiores a 150 kg/cm², que correspondem às sobrecargas para edificações residenciais.

Deverá ser dada atenção especial à instalação ou armazenamento de objetos que ultrapassem esse limite sobre a laje.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Inspeção visual em todos os elementos identificando oxidações, calcinações e deteriorações. Caso você verifique alguma anormalidade, comunicar à construtora imediatamente.

7.3. Paredes

No seu imóvel foi utilizado o sistema construtivo em Alvenaria Estrutural, na qual foram utilizados blocos cerâmicos, armados internamente com barras de ferro, conforme determinação e especificação do projeto. **Lembramos que é proibida a retirada de paredes e/ou execução de aberturas.**

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, consulte os projetos e respectivos detalhamentos. Esse procedimento evitará perfurações em tubulações de água, ou energia elétrica. Usar sempre furadeira e parafusos com buchas, evitando pregos e golpes de martelo.

A repentina variação de temperatura pode promover a ocorrência de fissuras nas paredes do imóvel. Isso é comum e não compromete a segurança estrutural da construção. Caso as fissuras evoluam para trincas, entre em contato com a Consult, conforme item “5. Solicitação de Assistência Técnica” deste manual.

Sob nenhuma hipótese remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vão (ainda que pequenos) ou permita que terceiros o façam; isso equivale a remover um pilar ou uma viga de concreto, o que afeta a estabilidade de toda a unidade.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ **Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de chuva, pode ocorrer surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação;**
- ✓ Combata o mofo com o uso de detergente ou água sanitária dissolvida em água;
- ✓ As áreas internas devem ser pintadas a cada três anos, de modo a evitar o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações. Comunicar à construtora alguma anormalidade. Periodicidade: 3 em 3 anos.

Perda da garantia

- ✓ Se forem retirados quaisquer elementos estruturais;
- ✓ Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- ✓ Se forem identificadas sobrecargas nas estruturas e paredes além dos limites normais previstos;
- ✓ No caso de não ser realizada a repintura das partes internas a cada 3 anos;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções preventivas necessárias.



7.4. Revestimento de Paredes e Tetos em Argamassa, Gesso Liso

REVESTIMENTO EM ARGAMASSA / GESSO

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

Nesta unidade as paredes internas e teto são revestidas em gesso liso e as paredes externas são rebocadas.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;

Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade
A cada 1 ano	Verificar se há fissuras superficiais

Perda da garantia

Todas as condições descritas no “item 3” deste Manual, acrescidas de:

- ✓ Impacto em desacordo com a ABNT NBR 15575 que ocasione danos no revestimento;
- ✓ Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- ✓ Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalações em geral.

7.5. Instalações Hidrossanitárias: Água Fria

São o conjunto de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores eletromecânicos, peças de utilização, equipamentos e outros componentes destinados a conduzir água fria da fonte de abastecimento aos pontos de utilização, mantendo o padrão de potabilidade, podendo ser direto, quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento, ou indireto, quando a água provém de um reservatório da unidade.

O sistema de instalações de água fria se origina no ponto de abastecimento da empresa concessionária dos serviços públicos de fornecimento de água potável. Passa pelo hidrômetro do cavalete, onde é medido o consumo total da unidade, e segue para a caixa d'água. A distribuição é feita através das tubulações que sofrem derivações que alimentam os diversos pontos, tais como: vasos sanitários, chuveiros, pias, etc. Nas tubulações de água fria do seu imóvel foram utilizados tubos e conexões em PVC.

APARELHOS E METAIS SANITÁRIOS:

No banheiro, o vaso sanitário é com caixa acoplada e o lavatório de louça.

Todos os aparelhos sanitários são da cor branca. Os metais como bases para registros de pressão e gaveta, canoplas, torneiras para lavatórios e torneiras de jardim são cromados.

Os acessórios de banheiro, tais como: papelreira, saboneteira, porta-toalhas e outros mais que se achem necessários **não** são fornecidos pela construtora.

APARELHOS:

- Tanque sem ladrão branco 50x50 cm;
- Coluna para tanque branca;
- Lavatório Sabará 46x35 cm branco;
- Coluna para lavatório Sabará;
- Bacia para caixa acoplada Sabará branca;
- Caixa para bacia acoplada branca.

METAIS:

- Torneira para pia de parede DN ½" (NBR 10281);
- Torneira para lavatório de mesa DN ½" (NBR 10281);
- Torneira de jardim (NBR 10281);
- Acabamento para registro cromado;
- Extensão para torneira ½" curta.

Cuidados de Uso

- ✓ Não apertar demais os registros, torneiras e misturadores;
- ✓ Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- ✓ Os sistemas com previsão de instalação de componentes por conta do cliente (exemplo chuveiros, duchas higiênicas, aquecedores), devem seguir as características definidas no manual de uso e operação para garantir o desempenho do sistema, os quais devem definir com clareza todas as características dos equipamentos, incluindo vazão máxima e mínima previstas em projeto;

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ Manter os registros gerais das áreas molhadas fechados quando o imóvel for ficar vazio por longos períodos.

Periodicidade	Atividade
A cada 6 meses	Limpeza Caixa d'água
A cada 6 meses	Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pia.
1 vez ao ano	Trocar os vedantes das torneiras e registro de pressão.
A cada 6 meses	Limpar os aeradores (bicos removíveis).
A cada 6 meses	Limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga.
A cada 3 anos	Verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera.
1 vez ao ano	Verificar anéis dos registros de pressão e torneira de lavatório.
A cada 3 anos	Verificar componentes do mecanismo da caixa acoplada.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no “item 3” deste Manual, acrescidas de:

- ✓ Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- ✓ Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- ✓ Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- ✓ Danos decorrentes por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- ✓ Uso incorreto dos equipamentos;
- ✓ Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- ✓ Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- ✓ Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- ✓ Se constatada falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- ✓ Se constatada nos sistemas hidráulicos pressão alterada por desregulagem da válvula redutora de pressão ou sistema de pressurização e temperaturas alteradas nos geradores de calor, aquecedores etc., discordantes das estabelecidas em projeto.

7.6. Instalações Hidrossanitárias: Esgoto

As instalações de esgoto se originam nos pontos que coletam os despejos líquidos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos, pias de cozinha ou qualquer ponto previsto em norma e seguem para os ramais de coleta. Destes ramais de coleta, o esgoto segue à rede pública de esgotos. A rede de esgoto está presente no banheiro, cozinha e área de serviço.

Constitui-se de ralos e coletores. Os ralos podem ser secos ou sifonados, que impedem o vazamento de água e refluxo de mau cheiro. O ralo do box do banheiro e da pia são sifonados e jogados na rede de esgoto. Todos os ralos possuem grelha de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimentos.

Cuidados de Uso

- ✓ Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- ✓ Realizar limpeza regular dos ralos, a fim de evitar entupimento;
- ✓ Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- ✓ Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- ✓ Não utilizar hastes, água quente, ácidos ou similares para eventual desobstrução do esgoto;
- ✓ Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água;
- ✓ Não retirar elementos de apoio (mão francesa, suporte, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- ✓ Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- ✓ Não sobrecarregar as bancadas;
- ✓ Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- ✓ Não furar paredes onde passa tubulação de esgoto.
- ✓ A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante, observar também se o prazo de validade está vigente.
- ✓ Manter água nos ralos sifonados afim de evitar mal cheiro.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes e às diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ Manter os registros das áreas molhadas fechados no caso de haver longos períodos de ausência na utilização.

Perda de Garantia:

- ✓ Danos decorrentes de limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) em acabamentos dos componentes nos metais sanitários;
- ✓ Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- ✓ Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
- ✓ Danos decorrentes de impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- ✓ Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- ✓ Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;



- ✓ Manobras indevidas com relação a registros, válvulas e bombas;
- ✓ Reparos em equipamentos executados por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- ✓ Se constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, suporte, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- ✓ Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- ✓ Se constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.

7.7. Instalações Elétricas

As instalações elétricas foram projetadas e executadas em conformidade com as normas técnicas vigentes na concessionária. É necessário que você solicite a ligação de energia à empresa concessionária de sua região e verifique se o disjuntor geral está ligado.

Toda a instalação elétrica da casa (tomadas e iluminação) é voltagem 127V, somente ponto de chuveiro é 220V.

O quadro de distribuição do seu imóvel apresenta:

QUADRO DE CARGAS:

Nº Circuito	Local de Energização
01	127V – 10A – Iluminação Geral
02	127V – 20A - Tomadas Comuns
03	127V – 20A – Tomadas Esp. Serviço
04	220V – 30A – Chuveiro

OBSERVAÇÕES

- 1 – Recomendamos não permitir acesso nem alterações no quadro elétrico por pessoal não qualificado;
- 2 – Eventuais disjuntores que não estiverem em uso deverão ser mantidos desligados;
- 3 – Verificar a capacidade de cada circuito antes de instalar qualquer equipamento;
- 4 – **NÃO UTILIZE CHUVEIROS COM POTÊNCIA NOMINAL MAIOR QUE 6500 WATTS;**
ATENÇÃO: OS CHUVEIROS DEVEM, OBRIGATORIAMENTE, TER SEMPRE RESISTÊNCIA BLINDADA;
- 5 – Ar-condicionado deve ser instalado e dimensionado por profissional qualificado;
- 6 – Ventiladores de teto: não modifique os circuitos elétricos para instalar ventiladores de teto, adquira ventiladores que possuam comando no próprio aparelho ou controle remoto;
- 7 – Quando executar qualquer serviço que necessite “furar paredes” desligue todos os circuitos do cômodo a ser furado e ainda do adjacente a este, para evitar risco de choque elétrico.

Cuidados de Uso

- ✓ Não alterar as especificações dos disjuntores (principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica. Os quadros possuem esquema identificando os circuitos e suas respectivas correntes suportadas (amperagem);
- ✓ Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- ✓ Não ligar aparelhos diretamente nos quadros ou em voltagem diferente das especificadas nas tomadas, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- ✓ Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto, a fim de prolongar sua vida útil;
- ✓ As manutenções devem ser executadas com os circuitos não energizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade. Ex.: troca de lâmpadas, limpeza e reaperto dos componentes;
- ✓ Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano seco. Não colocar líquidos em contato com componentes elétricos do sistema;
- ✓ Os cabos alimentadores que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- ✓ Em caso de pane ou qualquer ocorrência na subestação (caso haja na edificação), deverá ser contatada a concessionária imediatamente;
- ✓ Recomendamos o acesso às dependências do centro de medição de energia somente por profissionais habilitados ou agentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica. Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida etc.;
- ✓ Não utilizar o local do centro de medição como depósito, nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- ✓ Não pendurar objetos nas instalações aparentes;

- ✓ A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- ✓ Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e, no caso de problemas, providenciar as correções.
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição.
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros).
A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores, pontos de luz e outros).

Perda de Garantia

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

7.8. Ar-condicionado

Foram deixados pela construtora 3 pontos para instalação de ar-condicionado com tubulação seca. Os locais dos pontos são:

- Sala de estar / jantar;
- Quarto 01;
- Quarto 02.



Imprescindível que a instalação e o dimensionamento da potência sejam feitos por profissionais habilitados.

7.9. Telefonia

TELEFONE

Foi instalado ponto para telefone na sala de estar. Utilize aparelhos telefônicos com plugs padrão RJ11. Ao conectar aparelhos e acessórios na sua rede telefônica, utilize sempre componentes aprovados.

Cuidados de Uso

- ✓ No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- ✓ Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- ✓ Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- ✓ Seguir as recomendações do fabricante.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Periodicidade	Atividade
A cada 1 mês	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor.
A cada 6 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no “item 3” deste Manual, acrescidas de:

- ✓ Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- ✓ Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- ✓ Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;



- ✓ Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

7.10. Impermeabilização

É o conjunto de operações e técnicas construtivas cuja finalidade é proteger as construções contra a ação nociva de fluídos ou vapores e da umidade em áreas molhadas.

Seu imóvel foi impermeabilizado na parte externa até uma altura de 1,00 m, na parte interna a uma altura de 0,60 m e no box do banheiro a uma altura de 1,6 m. As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e das paredes.

Toda anormalidade identificada deve ser prontamente avaliada para se evitar o agravamento da situação. Antes de instalar qualquer equipamento ou de realizar qualquer obra em áreas impermeabilizadas, é necessária a consulta prévia à construtora ou à empresa especializada que executou o serviço.

Ao instalar o box do banheiro, não fure o piso e não remova o rejunte, pois assim você danificará a impermeabilização. Faça a fixação do box nas paredes (consulte os desenhos do seu imóvel no final deste manual).

IMPORTANTE: qualquer furo ou danos na impermeabilização pode acarretar o seu comprometimento e perda da garantia.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ No caso de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- ✓ No caso de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada.

Perda de Garantia

- ✓ Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- ✓ Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- ✓ Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios ou regiões que possuam tratamento impermeabilizante;
- ✓ Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas.

Periodicidade	Atividade
1 vez ao ano	Verificar a integridade.

7.11. Esquadrias de madeira

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

Os batentes foram fixados por meio de grapas de aço e pintados com pintura eletroestática branca, e as portas são de madeira na cor mogno.

Local	Material	Dimensão (m)	Fornecedor
Dormitórios e Banheiro	Porta Madeira	0,80 x 2,10	Ramassol

Cuidados de Uso

- ✓ Evitar fechamentos bruscos das esquadrias decorrentes de ações de intempéries;
- ✓ Evite o contato constante ou excessivo de água durante as lavagens. As portas não resistem ao contato direto com a água, podendo causar-lhe danos irreversíveis;
- ✓ Evite lavar sem a devida proteção. O excesso de água na parte inferior e superior das portas causará descolamento das lâminas e estufamento.
- ✓ As esquadrias devem abrir suavemente, não devendo ser forçadas;
- ✓ As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- ✓ Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, o que evita danos decorrentes de impacto;
- ✓ A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- ✓ Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- ✓ As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- ✓ Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.

Manutenção preventiva - Responsabilidade do cliente

✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;

✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade
1 vez ao ano	Verificar a integridade
A cada 3 meses	Lubrificação de articulações.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3 deste Manual, acrescidas de:

- ✓ Se forem instalados quaisquer aparelhos diretamente na estrutura das esquadrias;
- ✓ Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- ✓ Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta.

7.12. Esquadrias de aço

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

As esquadrias de aço e seus acabamentos são pintadas eletrostaticamente na cor branca e foram fornecidas pelo grupo Ramassol – Portas, Janelas e Estruturas Metálicas

Local	Esquadria	Referência
Dormitórios	Veneziana sem grande 3 folhas Unic Sol 1,20 x 1,00 m	Ramassol
Cozinha	Vitro correr 2 folhas liso Unic Sol 70 x 100 cm	Ramassol
Banheiro	Vitro Max Ar sem grade Unic Sol Boreal 80 x 60 cm	Ramassol
Sala estar	Vitro correr sem grade liso Unic Sol 1,20 x 1,00 m	Ramassol
Portas externas	Porta mista laminada Boreal Unic Sol 0,85 x 2,15 m	Ramassol
Portas internas	Porta mogno comum (madeira) 80 x 2,10 m	Ramassol

Cuidados de Uso

- ✓ As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- ✓ As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- ✓ Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- ✓ A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- ✓ Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- ✓ As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- ✓ Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias.

Manutenção preventiva - Responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;

- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos).

Periodicidade	Atividade
A cada 3 meses	Limpeza geral esquadria.
A cada 3 meses	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores.
1 vez ao ano	Reapertar parafusos aparentes dos fechos.
1 vez ao ano	Regulagem do freio.
A cada 3 meses	Lubrificação de articulações e roldanas dos caixilhos.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3 deste Manual, acrescidas de:

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

7.13. Pisos e Revestimentos

Os revestimentos e pisos de seu imóvel foram escolhidos e aplicados por profissionais competentes para garantir proteção, durabilidade, beleza e harmonia estética. Alertamos que diferenças de tonalidades devido ao processo de queima do material cerâmico poderão acontecer e que não se tratam de defeitos do processo construtivo, afastando, assim a responsabilidade da construtora em futuras solicitações de troca.

O assentamento dos pisos e revestimentos foram executados em colagem dupla, com argamassa AC-II preparada in loco, conforme instruções do fabricante.

Os pisos e revestimentos internos utilizados em seu imóvel são:

Pisos, Rodapés e Azulejos – Região Interna do Imóvel		
Material	Dimensão (m)	Fornecedor
Piso Cerâmico (Cimento Cinza Acetinado com Engobe)	45 cm x 45 cm	Incefra

Todavia, necessitam de manutenção periódica e, para garantir sua conservação, listamos os principais cuidados que você deve tomar:

Cuidados de Uso – Revestimento Cerâmico

- ✓ Antes de perfurar, mesmo para tubulação de água e de esgoto, ou qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- ✓ Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas à alvenaria estrutural e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- ✓ Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- ✓ Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo);
- ✓ Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- ✓ Somente lavar áreas denominadas molhadas.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ Em todas as áreas, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungo ou bolor.

Periodicidade	Atividade
1 vez ao ano	Verificar a integridade.
A cada 6 meses	Inspeccionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3 deste Manual, acrescidas de:

- ✓ Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- ✓ Impacto em que ocasione danos no revestimento;
- ✓ Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- ✓ Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies.

7.14. Revestimento em pedras naturais (ardósia)

Revestimentos com função decorativa e preparo específico para serem utilizados em pisos e paredes, interna ou externamente, com fixação por processo normatizado. São utilizadas também em elementos arquitetônicos. Por serem extraídas de jazidas naturais, notam-se diferenças de tonalidade e desenho como características naturais e aceitas nestes tipos de revestimentos, que podem ou não receber acabamento ou tratamento específico.

Ardósias – Peitoril (Janelas)	
Local	Cor
Sala de estar	Verde Ubatuba
Cozinha	Verde Ubatuba
Quarto 1	Verde Ubatuba
Quarto 2	Verde Ubatuba
Banheiro	Verde Ubatuba
Ardósia – Soleira (Porta)	
Local	Cor
Porta Entrada Sala	Verde Ubatuba

Cuidados de Uso

- ✓ Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- ✓ Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- ✓ Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- ✓ Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo), que atendam aos requisitos definidos pela construtora / incorporadora;
- ✓ Cuidado durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos. Vedar os furos com silicone, mastique (junta flexível) ou produto com desempenho equivalente para evitar infiltração, a fim de evitar danos;
- ✓ Cuidado ao arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- ✓ Nos procedimentos de limpeza diária de pedras polidas, remover primeiro o pó ou partículas sólidas nos tampos de pias e balcões. Nos pisos e escadarias, a remoção deverá ser feita com vassoura de pelo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes em revestimento ou rejuntas devido ao atrito e, em seguida, aplicar um pano levemente umedecido com água, respeitando solução diluída em produto químico, conforme especificação;
- ✓ O contato de alguns tipos de pedras com líquidos pode causar manchas;
- ✓ Revestimento em pedras naturais rústicas poderá acumular líquidos em pontos isolados em função das características geométricas. Se necessário, remover os acúmulos com uso de rodo;
- ✓ O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá causar danos à superfície;
- ✓ Para a recolocação de peças, utilizar a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;
- ✓ A calafetação em peças de metal e louças (ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com material apropriado. Não utilizar massa de vidro, para evitar manchas.

Manutenção preventiva - Responsabilidade do cliente

- ✓ Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ Principalmente em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado, para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- ✓ Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos etc.) caírem sobre a superfície, limpe imediatamente de modo a evitar a penetração do fluído no revestimento e uma conseqüente mancha.

Periodicidade	Atividade
1 vez ao ano	Verificar a integridade da pedra

Perda de Garantia

- ✓ Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;
- ✓ Danos causados por transporte ou arrastamento de materiais ou objetos;
- ✓ Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- ✓ Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária;
- ✓ Impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575, que ocasione danos no revestimento;
- ✓ Danos causados por furos para instalação de peças em geral.

7.15. Rejuntas

Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento dos sistemas de revestimentos de pisos e paredes, assim como absorver pequenas deformações.

Local	Material
Piso	Rejunte flexível cinza platina
Azulejo	Rejunte flexível cinza platina

Cuidados de Uso

- ✓ Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo), que atendam aos requisitos definidos pela construtora / incorporadora;
- ✓ Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- ✓ Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte.

Manutenção preventiva - Responsabilidade do cliente

- ✓ Este sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado de modo a evitar surgimento de fungo ou bolor.

Periodicidade	Atividade
A cada 6 meses	Inspeccionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias.

Perda de Garantia

Todas as condições descritas no item 3 deste Manual, acrescidas de:

- ✓ Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- ✓ Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral;
- ✓ Impacto em desacordo com o definido na ABNT NBR 15575 e que ocasione danos no revestimento e rejuntas.

7.16. Pinturas

Acabamento que visa proporcionar proteção das superfícies ou efeito estético.

Todas as paredes internas revestidas em gesso receberam tinta acrílica específica para gesso, não necessitando de fundo preparador. Onde necessário foi aplicada massa corrida.

Material	Local	Fornecedor
Texturante lisa XY SW7073 (tom cinza)	Externo (barrado)	Sherwin Williams
Novacor Gesso Branco Fosco	Interno (gesso)	Sherwin Williams
Latéx Procraft Econ FS Branco Fosco	Interno (reboco)	Sherwin Williams
Acrílica Premium Procraft Fosco SW7071	Externo	Sherwin Williams
Selador Acrílico	Interno/Externo	Sherwin Williams

Cuidados de Uso

- ✓ Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- ✓ Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- ✓ Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- ✓ Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;

- ✓ Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- ✓ Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- ✓ Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo.

Manutenção preventiva - Responsabilidade do cliente

- ✓ Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretrizes da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente úmido e conforme procedimento específico;
- ✓ Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta antiga e a nova numa mesma parede;
- ✓ Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

Periodicidade	Atividade
1 vez ao ano	Verificar possíveis fissuras
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas.

7.17. Vidros

Sistema de vedação com vidros é utilizado em esquadrias, divisórias ou painéis internos e externos, parapeitos, fachadas etc., com a finalidade de proteger os ambientes de intempéries, permitindo, ao mesmo tempo, a passagem de luz. Os vidros possuem espessura compatível e resistência necessária ao tamanho dos vãos e a seu uso normal.

Cuidados de Uso

- ✓ Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- ✓ Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- ✓ Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- ✓ No caso de trocas, trocar por vidro de mesma característica (cor, espessura, tamanho etc.);
- ✓ Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- ✓ Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície.

Manutenção preventiva - Responsabilidade do cliente



- ✓ Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico, que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- ✓ A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente às especificações de cuidados de uso;
- ✓ Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Periodicidade	Atividade
1 vez ao ano	Verificar as fixações dos vidros nos caixilhos.

Perda de Garantia

- ✓ Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

7.18. Cobertura

Conjunto de elementos / componentes com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, proteger os demais sistemas da edificação habitacional ou elementos e componentes da deterioração por agentes naturais, e contribuir positivamente para o conforto termoacústico da edificação habitacional. A cobertura do seu imóvel foi executada em estrutura metálica galvanizada e telha de concreto.

Cuidados de Uso

- ✓ Os trabalhos em altura demandam cuidados especiais de segurança;
- ✓ Somente pessoas treinadas tecnicamente e sob segurança deverão transitar sobre a cobertura.

Manutenção preventiva – responsabilidade do cliente

- ✓ Esse sistema da edificação necessita de um plano de manutenção específico que atenda às recomendações dos fabricantes, diretivas da ABNT NBR 5674 e normas específicas do sistema, quando houver;
- ✓ Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade
A cada 1 mês	Limpeza as calhas.
1 vez ao ano	Verificar as fixações e vedações.

8. Fornecedores

Segue a relação dos principais fornecedores e prestadores de serviços que atuaram no **RESIDENCIAL JARDIM NOVA ALVORADA**.

Descrição	Fornecedor	Fone	Endereço
Quadros Elétricos	Eletro Metalúrgica Brum LTDA	(19) 3404-3835	Av. Ambrósio Fumagalli, 1608 – PQ. Egisto Ragazzo – Limeira – SP
Esquadrias de Aço	Ramassol	(17) 3253-9500 (17) 3253-9630	Av. Pino Vendramini, 20-90 – Pq. Industrial (São Bernardo I) – Mirassol – SP
Portas de madeira	Ramassol	(17) 3253-9500 (17) 3253-9630	Av. Pino Vendramini, 20-90 – Pq. Industrial (São Bernardo I) – Mirassol – SP
Fechaduras e Dobradiças	Ramassol	(17) 3253-9500 (17) 3253-9630	Av. Pino Vendramini, 20-90 – Pq. Industrial (São Bernardo I) – Mirassol – SP
Acabamento elétrico (Interruptores, tomadas e espelhos)	Ilumi	(19) 3572-2299	R. Fabio Franzo, 230 (240 E 260) – Distrito Ind. Paulo Kinock – Leme – SP
Disjuntores	Lukma	(17) 2138-5050	R. Augusto Vulpini, 153 – Distrito Industrial – São José do Rio Preto – SP
Louças Sanitárias	Icasa	(35) 3731-8900 (35) 3731-2360	Av. Ricarti Teixeira, 1444 – Contendas – Andradas – MG
Metais (Torneiras Acabamentos e Registros)	Bognar	(11) 2748-7464	Estrada Stella Mazzuca, 41 (GP 1) – Núcleo Itaim, VL. Margarida – Ferraz de Vasconcelos – SP
Pedras (Ardósias)	Guaçuana Comércio de Pedras Decorativas LTDA	(19) 3861-3673 (19) 3891-8269	Av. Padre Jaime, 2477 – Vila Ricci – Mogi Guaçu – SP
Tinta Interna	Sherwin-Williams	(11) 2137-5047 (11) 2137-5084	R. Benigno Ribeiro, 230 – São Bernardo – Campinas – SP
Tinta Externa	Sherwin-Williams	(11) 2137-5047 (11) 2137-5084	R. Benigno Ribeiro, 230 – São Bernardo – Campinas – SP
Impermeabilizantes	Sika S A	(11) 3687-4704 (11) 4772-7115	R. Luiza de Oliveira Souza, 151 (Polo Ind. Jandira II, Cond. G6 Empresarial, Galpão GHIJ) – Jardim Alvorada – Jandira – SP
Pisos	Incefra	(19) 3546-9300	CPO. do Barro Preto, S/N – Barro Preto – Cordeirópolis – SP
Revestimentos cerâmicos	Incefra	(19) 3546-9300	CPO. do Barro Preto, S/N – Barro Preto – Cordeirópolis – SP
Luminária e lâmpadas	Ilumi	(19) 3572-2299	R. Fabio Franzo, 230 (240 E 260) – Distrito Ind. Paulo Kinock – Leme – SP
Estrutura Metálica	Marretto Soluções Metálicas	(17) 3253-4444	Av. Nilo Pandolphi, 4222 – Industrial Alto Mirassol – Mirassol – SP



9. Serviços de Utilidade Pública

Serviço	Contato	Telefone
Esgoto	SAMAE	0800 10 20 28 ou (19) 3831-9888
Água	SAMAE	0800 10 20 28 ou (19) 3831-9888
Energia	ELEKTRO	0800 701 01 02 ou (19) 3861-6566
Polícia	Polícia Militar	190
Guarda	Guarda Civil Municipal	0800 7711532 e 153
Incêndio	Corpo de Bombeiros	193

10. Recomendações para Emergências

São recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas, visando à segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários.

10.1. Incêndio

- ✓ Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura;
- ✓ No caso de princípio de incêndio, ligar para o Corpo de Bombeiros pelo número 193;
- ✓ Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado. Em casos de não saber manuseá-los, saia do local imediatamente: fechando as portas e as janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade (disjuntores e equipamentos), gás e alertando os demais moradores;
- ✓ Não tente salvar objetos – sua vida é mais importante.

10.2. Vazamento em Tubulações de Água

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

10.3. Entupimento em Tubulações de Esgoto e Águas Pluviais

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

10.4. Curto-Circuito em Instalações Elétricas

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente e, conseqüentemente, as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, volte o



disjuntor correspondente à sua posição original. Mas, antes, verifique a causa do desligamento do disjuntor. Se for o caso, acione imediatamente um técnico especializado.

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

10.5. Sistema de Segurança

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

11. Programa de Manutenção

Um imóvel é planejado e construído para atender a seus usuários por muitos anos. Isso exige realizar a manutenção do imóvel e de seus vários componentes, considerando que estes, conforme suas naturezas, possuem características diferenciadas e exigem diferentes tipos, prazos e formas de manutenção.

Este manual apresenta o programa de manutenção, cuja elaboração e implementação atende a ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 14037

Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico e feita por empresas capacitadas ou especializadas ou, ainda, equipe de manutenção local, conforme a complexidade.

Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, é necessário o cumprimento do programa de manutenção sugerido, bem como sua execução com as especificidades de cada empreendimento.

É imprescindível que o proprietário mantenha evidências do cumprimento do programa de manutenção. São consideradas evidências: contratos, notas fiscais de materiais e serviços, registro fotográficos e afins.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção da unidade. Nos termos da ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 15575, o proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns.

O programa consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários.

É de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços. Recomenda-se também a utilização de materiais de boa qualidade, preferencialmente seguindo as

especificações dos materiais utilizados na construção. No caso de peças de reposição de equipamentos, utilizar peças originais.

O proprietário / usuário, ao realizar a manutenção em seu imóvel, deve observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário e fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção.

Todos os serviços de manutenção devem ser definidos em períodos de curto, médio e longos prazos, em consonância com o programa de manutenção e de maneira a:

- Coordenar os serviços de manutenção para reduzir a necessidade de sucessivas intervenções;
- Minimizar a interferência dos serviços de manutenção no uso da edificação e a interferência dos usuários sobre a execução dos serviços de manutenção;
- Aperfeiçoar o aproveitamento de recursos humanos, financeiros e equipamentos.

Segue tabela de periodicidade das manutenções:

Elemento / componente	Atividade	Periodicidade
Esquadria de aço	Limpeza geral esquadria	1 vez ao ano
	Limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	A cada 3 meses
	Reaperto dos parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
	Regulagem do freio	1 vez ao ano
	Lubrificação de articulações e roldanas dos caixilhos	A cada 3 meses
Esquadria de madeira	Reaperto dos parafusos aparentes	1 vez ao ano
	Lubrificação de articulações	A cada 3 meses
Vidro	Verificação das fixações dos vidros nos caixilhos	1 vez ao ano
Impermeabilização	Verificação da integridade.	1 vez ao ano
Rejuntamento	Inspeção dos rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias. Caso apresente falhas nos rejuntas, deve-se providenciar a correção imediatamente, de modo a evitar infiltrações.	A cada 6 meses
Pintura	Repintura dos forros dos banheiros e áreas úmidas	1 vez ao ano
	Repintura das paredes e tetos das áreas secas	A cada 3 anos
Revestimento de pedras naturais (ardósia)	Verificação da integridade. Caso haja falha, deve-se corrigir imediatamente.	A cada 1 mês
Revestimento cerâmico	Verificação da integridade. Caso haja falha, deve-se corrigir imediatamente.	1 vez ao ano
Instalações hidráulicas / louças e metais	Verificação dos ralos e sifões das louças, tanques e pia	A cada 6 meses
	Troca dos vedantes das torneiras e registro de pressão	1 vez ao ano
	Limpeza dos aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
	Limpeza e verificação da regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses

	Verificação da gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera		A cada 3 anos
	Verificação dos anéis dos registros de pressão e torneira de lavatório		1 vez ao ano
	Verificação dos componentes do mecanismo da caixa acoplada		A cada 3 anos
Instalação elétrica	Quadro de distribuição de circuitos	Reaperto de todas as conexões	1 vez ao ano
		Desligamento e religamento dos disjuntores diferenciais do quadro elétrico	A cada 6 meses
	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Reaperto das conexões e verificação do estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste	A cada 2 anos

Importante.: Recomendamos fortemente a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva, previamente com ART ou laudo do serviço executado.

É imprescindível que sejam mantidas evidências das manutenções preventivas realizadas a fim de comprovação para garantia. São aceitas como evidências: notas fiscais de materiais e serviços, laudos, registros fotográficos e afins.

11.1. Responsabilidades Relacionadas à Manutenção da Edificação

Relacionamos abaixo algumas responsabilidades referentes à manutenção das edificações, diretamente relacionadas às ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, ABNT NBR 15575 e normas específicas de diversos sistemas que possuem descrição de manutenções necessárias, além de outras sugestões:

Da Construtora

- ✓ Entregar o Termo de Garantia, Manual do Proprietário e seus anexos, conforme ABNT NBR 14037;
- ✓ Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues;
- ✓ Providenciar serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia.

Do Proprietário / Usuário

- ✓ Ao realizar a manutenção em seu imóvel observar e seguir o estabelecido no Manual do Proprietário;

11.2. Operação dos Equipamentos e suas Ligações

11.2.1. Pedido de Ligações

O empreendimento já é entregue com as ligações definitivas de água e energia. Providenciar nas concessionárias os pedidos de ligações locais individuais, pois elas demandam certo tempo para serem executadas.

ENERGIA ELÉTRICA

Solicite a ligação à Elektro e Serviços S.A., pelo telefone SAC 0800-7010102, das 8:00 às 17:00hs, de segunda a sexta-feira ou pelo e-mail: atendimento@elektro.com.br. Na primeira conta será cobrado a taxa referente à ligação. O proprietário deverá informar: nome, CPF, endereço da ligação elétrica e telefone para contato. Deverá informar também as seguintes informações:

- Categoria do Padrão de Energia das Casas: Bifásico T2
- Disjuntor: Bipolar 63A

CARGA DECLARADA	
DESCRITIVO	POT. TOTAL (W)
Iluminação	880 W
Tomadas Comuns	700 W
Tomada Esp. Serviço	3100 W
Chuveiro	5.500 a 6800 W
TOTAL	9.260 W

11.2.2. Modificações e Reformas

Caso sejam executadas reformas no seu imóvel, é importante que se tomem os seguintes cuidados:

✓ O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à legislação brasileira e às normas técnicas. A construtora e/ou incorporadora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas) e adaptações. Esses procedimentos acarretam perda da garantia;

✓ Alterações das características originais do imóvel podem afetar os seus desempenhos estruturais, térmico, acústico etc., portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais / empresas especializadas para tal fim;

✓ Consulte sempre profissional habilitado tecnicamente para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;

✓ As reformas somente deverão ocorrer em consonância com a norma ABNT específica sobre a gestão das reformas;

✓ Conforme NBR 16280, toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará ser submetida à análise da construtora / incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia). Após este prazo, exigirá

laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto, e o síndico ou a administradora, com base em parecer de especialista, poderão autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que ela irá colocar em risco a edificação.

11.2.3. Decoração

✓ No momento da decoração, verificar as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atentar também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores;

✓ Não encostar o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É aconselhável a colocação de um isolante, como chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;

✓ Nos armários e nos locais sujeitos à umidade (sob as pias), utilizar sempre revestimento impermeável (tipo melamínico);

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

- Observar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nos projetos de instalações hidráulicas;

- Evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;

- Para furação em geral, utilizar, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atentar para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso.

- Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos.

11.2.4. Aquisição e Instalação de Equipamentos

✓ Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser, no máximo, igual à tensão (voltagem) e potência dimensionada em projeto para cada circuito;

✓ Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios.

12. Informativo

O Residencial Jardim Nova Alvorada, situado na RUA XXXXX, BAIRRO XXXXXXXX em Mogi-Guaçu/SP é objeto da Matrícula nº XXXXXX do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi-Guaçu.



13. Referências Normativas

As normas técnicas relacionadas a seguir constituem o referencial técnico normativo deste Manual:

- ABNT NBR 14037:2011 - versão corrigida 2014 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos;
- ABNT NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- ABNT NBR 15575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho - Parte 1: Requisitos Gerais.

NOTA: As Normas Técnicas podem sofrer atualizações. Na elaboração deste Manual, foram consideradas as normas em sua versão mais atualizada.

14. Anexos

Plantas e Esquemas:

- Plantas de Arquitetura;
- Vistas das paredes hidráulicas;
- Planta da Instalação Elétrica;
- Planta da Instalações Hidráulicas.